



# 政策手册

## 纽约瑞星 (NY Rising) 买断和收购计划

纽约州州长 Kathy Hochul  
纽约州房屋和社区重建部  
部长/首席执行官 RuthAnne Visnauskas

2022 年 5 月 版本 7.2

编制人：  
州长风暴恢复办公室  
纽约州房屋和社区重建部  
住房信托基金公司  
社区重建办公室

本手册中陈述的政策是截至 2022 年 5 月的当前政策。本手册代表州长风暴恢复办公室 (GOSR) 政策的当前版本，该政策对 GOSR 计划的运作提供了一般性指导。所有政策手册将接受定期审核与更新。GOSR 将竭尽全力实时更新所有政策手册。因此，我们强烈建议您访问我们的网站 [www.stormrecovery.ny.gov](http://www.stormrecovery.ny.gov) 或者联系 [info@stormrecovery.ny.gov](mailto:info@stormrecovery.ny.gov)，以确保您收到最新版本的 GOSR 政策。然而，有些时候政策会在手册修订前发生变化。

本页故意留空

# 纽约瑞星买断和收购计划

## 政策手册

### 版本控制

版本号	修订日期	修订描述
2.0	2014 年 7 月	修订房主援助，更新澄清和定义，澄清增强买断区域，增加 DOS 风险评估区域绘制
3.0	飓风艾琳和热带风暴李拨款， 2015 年 4 月	澄清买断和收购活动政策之间的差异。去除申请人优先排序。澄清租赁房产第二住宅资格的定义，第二住宅的收购资格，以及先租后买房产的资格。修订 IMA DOB 政策，概述用租金抵消。修订拨款计算和收购奖励。
4.0	2016 年 1 月	澄清资格重新评估流程。修订 5% 的重新安置奖励，纳入 1 年截止日期。详述买断和收购部分的财产处置计划。澄清买断计划中对不符合 FEMA 要求的申请者的奖励。分洪河道申请者如果没有受到重大损害，可能符合买断部分的资格。当位于增强买断区或分洪河道时，后继业主和银行止赎的房屋可能符合买断部分的资格。修订国家目标分类政策。
5.0	2016 年 9 月	澄清收购部分的重新安置奖励。澄清收购部分的困难政策。为位于分洪河道的房产制定买断部分资格政策。为纽约瑞星自有住房计划的申请人设定通过可展示困难流程进行转让的最后期限。
6.0	2017 年 8 月	修订小企业协会 (SBA) 重复援助政策。制定 NFIP 桑迪索赔和诉讼的重复援助政策。
6.1	2017 年 9 月	澄清收购计划资格。澄清房产赠与政策。详述《统一搬迁援助和不动产收购法案》(URA) 合规。
7.0	<del>2019 年 9 月</del>	澄清收购计划资格。详述可展示困难。定义房产、可展示困难。详述买断处置，包括尽职调查审查和 HTFC 董事会批准。详述 Long Island Housing Partnership。
7.1	2021 年 7 月	增添子受方选择和能力，更新房产处置、契据限制和监控。
7.2	2022 年 5 月	对估价的澄清。

本页故意留空

# 目录

政策手册 .....	1
目录.....	5
<b>1.0 纽约瑞星计划目标.....</b>	<b>7</b>
1.1 简介.....	7
1.2 纽约瑞星买断和收购计划 .....	7
1.3 风暴恢复监督 .....	8
1.4 计划手册概述 .....	8
1.5 满足 CDBG-DR 计划目标和国家目标 .....	9
1.6 履行纽约州行动计划制定的原则 .....	9
1.7 宣传与公民参与计划 .....	10
<b>2.0 纽约瑞星买断和收购计划活动的摘要 .....</b>	<b>12</b>
2.1 纽约瑞星买断部分 .....	12
2.2 纽约瑞星收购部分 .....	14
<b>3.0 纽约瑞星买断和收购流程概述 .....</b>	<b>15</b>
<b>4.0 阶段 1：申请提交和 DOB 会议 .....</b>	<b>17</b>
4.1 申请.....	17
4.2 资格标准 .....	17
4.3 泛滥平原、分洪河道和沿海侵蚀危险区域政策.....	25
4.4 买断的房主援助奖励 .....	25
4.5 收购的重新安置奖励 .....	27
4.6 房产税报销.....	27
4.7 代位求偿 .....	28
4.8 可展示困难.....	29
<b>5.0 阶段 2：环境评估和估价 .....</b>	<b>31</b>
5.1 环境审查 .....	31
5.2 估价.....	31
<b>6.0 阶段 3：保险金验证审查 .....</b>	<b>32</b>
6.1 多重保险金.....	32
6.2 保险金验证 (VOB) 流程.....	32
<b>7.0 阶段 4：报价和合同签订 .....</b>	<b>35</b>
7.1 纽约瑞星买断和收购计划最高保险金 .....	35
7.2 授款计算 .....	36
<b>8.0 阶段 5：搬迁.....</b>	<b>37</b>

<b>9.0 阶段 6：交割</b>	<b>39</b>
9.1 交割会议	39
9.2 最终授款证明文件	39
9.3 纽约州向卖方指定的代理支付收益的政策	40
<b>10.0 阶段 7：房产维护与拆除</b>	<b>41</b>
10.1 房产维护	41
10.2 拆除	41
<b>11.0 阶段 8：处置</b>	<b>42</b>
11.1 处置通过买断部分购买的房产	42
11.2 通过收购部分购买的房产的处置	44
<b>12.0 子受方选择和能力</b>	<b>46</b>
12.1 直接选择	46
12.2 选择标准考虑因素	46
12.3 子受方协议	47
<b>13.0 阶段 9：契据限制和监控</b>	<b>48</b>
13.1 通过买断部分购买的房产	48
13.2 通过收购部分购买的房产	48
<b>14.0 缩写词和定义</b>	<b>50</b>
14.1 缩写词	50
14.2 定义	51
<b>附件 1 - 公民参与计划</b>	<b>62</b>
公民参与计划	62
1.0 公众宣传	62
2.0 计划性宣传	63
3.0 向弱势人群的宣传	64
4.0 公告、公共听证会和意见征求期	65
5.0 行动计划的实质性修正案	65
6.0 绩效报告	65
7.0 技术援助	66
8.0 针对子受方和参与 CDBG-DR 计划的当地政府的公民参与要求	66
<b>附件 2 – 纽约州州务院风险评估区域绘制：数据集和方法论</b>	<b>68</b>
<b>附件 3 – 计划管理规则与跨部门联邦法规</b>	<b>71</b>

## 1.0 纽约瑞星计划目标

### 1.1 简介

为应对超级风暴桑迪和其他自然灾害在 2011 年、2012 年和 2013 年在全国造成的损害，美国国会在 2013 联邦财政年度通过公法 113-2 为社区发展整笔拨款灾后恢复 (Community Development Block Grants-Disaster Recovery, CDBG-DR) 计划拨付了 160 亿美元资金。该法律于 2013 年 1 月 29 日颁布，规定这些资金用于以下恢复工作：

*“...在因飓风桑迪和其他在日历年 2011 年、2012 年和 2013 年的合格事件而根据《罗伯特·T·斯塔福德救灾和紧急援助法案》(Robert T. Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act, 美国法典 (U.S.C.) 第 42 卷第 5121 节及以下) 宣布的重灾造成的受灾最严重地区, 与救灾、长期恢复、基础设施和住房复原以及经济振兴相关的必要支出, 用于根据《1974 年住房和社区发展法案》第一卷 (Housing and Community Development Act of 1974, 美国法典第 42 卷第 5301 节及以下) 授权的活动: 前提是, 这些资金由住房和城市发展部部长自行决定, 直接拨给作为受资助者的本州或一般地方政府单位...”*

在超级风暴桑迪、飓风艾琳和热带风暴李之后，纽约州（简称“州”）制定了纽约瑞星买断和收购计划（简称“计划”），以及[纽约州社区发展整笔拨款灾后恢复行动计划](#)（简称“行动计划”）中概述的若干其他灾后恢复举措。纽约瑞星买断和收购计划旨在帮助房屋受超级风暴桑迪、飓风艾琳和/或热带风暴李破坏的纽约人恢复和重建。

在符合资格的宣布受灾县中，因其中任何一种风暴而直接遭受损害的一单元和两单元住宅的业主受邀申请援助。从提交申请到购买房产，符合资格的房产业主可在整个援助流程中与指定的计划代表合作。

### 1.2 纽约瑞星买断和收购计划

纽约瑞星买断和收购计划由两个单独的部分组成：

- (1) 买断部分（“买断”），包括自愿购买指定的增强买断区域内的合格房产；以及
- (2) 收购部分（“收购”），包括自愿收购遭受重大损害的合格房产。

### 1.3 风暴恢复监督

在 2013 年 6 月州长 Cuomo 成立了州长风暴恢复办公室 (Governor's Office of Storm Recovery, GOSR)，以最大限度地协调整个纽约州风暴受灾市区的恢复和重建工作。GOSR 在纽约州住房信托基金公司 (Housing Trust Fund Corporation, HTFC) 内运营。HTFC 是纽约州房屋和社区重建部 (Homes and Community Renewal, HCR) 的一个部分，这是一个统一的领导平台，下辖多个提供房屋和社区重建的多种纽约州机构和公共利益企业。成立 GOSR 是为了指导对联邦社区发展整笔拨款灾后恢复 (CDBG-DR) 资金的管理。

GOSR 与当地和社区领导紧密合作，响应社区最急迫的重建需求，同时确定长期和创新的解决方案来加强纽约州的基础设施和关键系统。GOSR 也实施多种计划，它们都关于在超级风暴桑迪、飓风艾琳和热带风暴李造成毁灭性的影响之后的住房恢复、经济发展和社区重建。

### 1.4 计划手册概述

本手册旨在概述纽约州及其代理用于指导纽约瑞星买断和收购计划（统称计划）运作的主要计划政策。本手册旨在为纽约州居民和其他对不同计划运营方式的细节感兴趣的各方提供资源，包括有关计划服务对象的基本信息、提供援助的类型和计划接受者义务。该手册可作为行政人员和其他相关方的一般参考指南，包括房产业主接受者、承包商、作为“子受资助者”受聘通过本计划提供援助的一般当地政府部门（市和县政府），以及作为“子受方”或顾问参与计划的任何非营利性组织。

如州行动计划中所述以及本手册全篇中更详细的描述，本计划旨在为购买受上述三种风暴之一影响的社区中的一到两单元的房产和/或合格空置土地提供补助。这项借助买断和/或收购部分进行的工作的目的，是帮助遭受风暴严重影响的个人和家庭，并帮助确保遭受损害的社区尽快恢复人口和恢复活力。

本手册不旨在完整汇编在纽约州及其代理人可以确保有效实施本手册中包含的政策之前必须落实的所有内部计划程序。本纽约瑞星买断和收购计划政策手册和其他计划的政策手册可供公众查阅，网址为 <http://www.stormrecovery.ny.gov>。

## 1.5 满足 CDBG-DR 计划目标和国家目标

为了支持美国住房和城市发展部 (Department of Housing and Urban Development, HUD) 的恢复目标, 纽约州专门设计了计划, 以帮助受影响的居民和社区从 2011 年和 2012 年的风暴造成的破坏中恢复过来。正如《联邦住房和社区发展法案》(Federal Housing and Community Development Act) 所表达的, CDBG 计划的主要目标, 是“主要面向中低收入 (LMI) 人群, 提供体面的住房和适宜的居住环境并增加经济机会, 发展宜居的城市社区”。

所有 CDBG-DR 资助的住房活动, 必须满足根据 CDBG 计划授权法规要求的三项国家目标之一:

- 对中低收入 (LMI) 人群有益;
- 帮助预防或消除贫民窟或破败地区 (贫民窟和破败地区); 和/或
- 满足有特定紧迫性的需求 (紧急需求)。

如 GOSR 政策所述, 通过纽约瑞星买断和收购计划资助的大部分活动将满足 LMI 或紧急需求国家目标。计划收入是出售房产的收益减去行政费用, 然后投入到 GOSR 管理的其他计划

## 1.6 履行纽约州行动计划制定的原则

纽约瑞星买断和收购计划预计将通过以下方式鼓励对社区进行投资: 确保房产不仅只是被重建而已, 而是变得更安全, 特别是对于那些未来可能发生水灾的高风险地区, 重振纽约州受灾影响的社区的活力, 提高生活质量; 以及帮助社区制定和实施战略, 促进纽约瑞星买断和收购计划资金与其他联邦、州和地方社区发展资源的协调。

纽约瑞星买断和收购计划以及行动计划概述的其他活动基于六个关键原则:

- 1) **重建更美好、更智慧的家园** - 在纽约居民努力修复超级风暴桑迪造成的严重损失的同时, 纽约州利用这个机会来确保受损建筑不仅仅是恢复至风暴前的状况, 或用相同种类的结构更换。相反, 纽约州将投资于额外减灾措施, 防止类似损失在未来再次发生。
- 2) **在纽约州带领及社区推动下的灾后恢复** - 纽约州与地方政府及其他组织密切合作, 共同确保赈灾响应的协调性与全局性, 与此同时, 期望各社区积极制定符合其特定需求的前瞻性地方恢复规划。

- 3) **从艾琳和李灾难中恢复过来** - 灾后恢复工作也会延伸至依然未从飓风艾琳和热带风暴李中完全恢复的社区。
- 4) **利用私人资金** - 纽约州着手实施几项专门计划，旨在通过降低私营部门的贷方风险，帮助放开资本市场，增加主要项目的低息融资金额。
- 5) **支出问责制和透明度** - 纽约州实施严格的控制和检查，以确保资金得到妥善利用，并符合联邦和州的指导方针。
- 6) **行动紧迫性** - 灾后恢复是一项长期工作，但受灾人民需要得到即时的帮助。行动计划呈现的项目和计划经过塑造，旨在实现最快的交付和最好的支持，同时在 HUD 指导方针的框架内运营。

## 1.7 宣传与公民参与计划

宣传工作在纽约州的指导下展开，并通过以下各种资源和活动实现，包括：

- **在线：**可在州长风暴恢复办公室网站 <http://stormrecovery.ny.gov> 找到对恢复资源和州行动计划的宣传，而房产业主援助的在线申请链接位于 <https://bu.youthc.org>。从 2014 年 4 月起，不再接受申请者。
- **通过邮件：**计划邀请函通过第一类认证邮件（要求回执）寄给受影响地区内特定区域的房产业主，这些地区由县和地方政府指定为未来风暴破坏的高风险地区。
- **面对面：**州风暴恢复团队中训练有素的成员可以协助潜在符合资格的申请人在受影响地区中的接案中心处完成并提交申请；有关这些中心的位置和办公时间的信息，请访问 <http://www.stormrecovery.ny.gov>。
- **通过电话：**
  - 计划代表给受影响的居民和可能合格的申请人打电话，包括已经在州登记，表示有意向在风暴后接受援助的人。
  - 可拨打州支持的灾后恢复热线 **1-855-NYS-SANDY** 以及专门的接案中心，有受过培训的代表可以解答您的计划问题，指导房产业主完成申请流程，并提供申请进展的最新信息。
- **通过媒体：**通过包括印刷、电视和数字媒体在内的众多公共关系战略，推动纽约瑞星买断和收购计划的政策和成就。
- **通过活动：**州计划工作人员和合作伙伴组织工作人员在社区论坛、市政厅和其他当地支持的社区活动中协调从事和参与。

此外，GOSR 还创建了专业的标识牌、文件、广告和其他材料以支持和加强本计划的运作。宣传工作通过其他语言提供，包括西班牙语、俄语和中文。

残疾人士、英语水平有限的人士以及需要获得以其他方式呈现文件的其他人士，可以拨打纽约州支持的灾后恢复热线 **1-855-NYS-SANDY** 或者一个专门的买断接案中心，以获得接收无障碍格式信息的协助。

州可能使用目前可用的网络资源，比如州长风暴恢复办公室网站 <http://stormrecovery.ny.gov> 提供的新闻稿，或者社交网络媒体，以提供关于计划进展的信息。可能根据需要，使用电子邮件等其他电子资源，向受影响的房产业主提供及时的宣传与通知。与本计划相关的材料可以由州及其计划的合作伙伴根据需要或请求，分发至公务人员、市政当局、相关非营利组织和其他人。

在最大切实可行的范围内，可能使用申请人认为最方便的方法进行申请人与计划之间的沟通。可能影响申请人资格或福利金额的官方通知必须采用书面形式，而本计划必须保留证明了申请人收到每份通知的记录。交付通知的最好方法一般是使用第一类认证邮件（要求回执）。

## 公民参与计划

纽约州公民参与计划向所有纽约公民提供机会来参与州 CDBG-DR 桑迪、艾琳和李恢复计划的规划、实施和评估。该参与计划依据联邦条例规定了公民参与的政策和程序，旨在最大程度提高公民参与社区开发流程的机会。纽约州已尝试向所有公民提供参与机会，其中重点关注中低收入人群、英语水平有限人群、因残疾需要特殊便利安排的人群以及 CDBG-DR 目标社区中的人群。

纽约州公民参与计划确保公众能合理且及时访问有关使用 CDBG-DR 拨款资金的提议活动的公告、估价、检查和意见。继 2013 年 11 月联邦公报的 HUD 指导方针之后，实质性行动计划修正案现在包括三十天公众意见征求流程，其中至少有一次公共听证会。纽约州已经并将继续与州实体、地方政府、非营利组织、私营部门和有关协会协调宣传会议。州也在 HUD 要求的时期内征集公众对行动计划及实质性修正案的意见。这些信息公布在 GOSR 官方网站上的显眼位置供访问。州使用比如新闻发布、在纽约州州长网站和/或 GOSR 网站公示通知等手段，尽量提高受影响公民和企业的获取计划信息的可能性。

针对 CDBG-DR 桑迪、艾琳和李恢复的纽约公民参与计划，作为附件 1 随附于本政策手册。

## 2.0 纽约瑞星买断和收购计划活动的摘要

纽约州已根据纽约瑞星住房恢复计划创建了许多单项活动，包括买断和收购计划。正如第 1.2 节所详述，纽约瑞星买断和收购计划由两个单独的活动组成：

- (1) 买断部分（“买断”），包括自愿购买指定的增强买断区域或分洪河道内的合格房产；以及
- (2) 收购部分（“收购”），包括自愿收购遭受重大损害的合格房产。

申请人有责任根据适用于该项目的所有联邦、州和地方法律和法令，并根据本手册的章节完成活动。

### 2.1 纽约瑞星买断部分

纽约瑞星买断部分包括购买泛滥平原内重大损害区域（被定义为“增强买断区域”或分洪河道）内的合格房产。

#### 2.1.1 划定增强买断区域

州及其当地合作伙伴将增强买断区域认定为泛滥平原中，被确定属于最易受未来灾害侵袭，并因此对人身和财产造成最大风险的某些高度风险区域。位于增强买断区域内的房产被州和本计划视为受到重大损害。州利用州务院 (Department of State, DOS) 分析和定义为以下三个类别的门槛：极度风险区域、高度风险区域和中度风险区域。被确定为极度或高度风险的区域，属于增强买断区域。请查看附件 2 “纽约州州务院风险评估区域绘制：数据集和方法论”，了解更多信息。仅凭位于定义的风险区域，不足以被定义为增强买断区域。居住在受影响区域的大部分房产业主必须有自愿出售的意向。

使用了以下选择标准来评估潜在的买断区域。

选择标准：

- 区域有洪灾和/或极端天气事件造成破坏的历史。
- 区域在泛滥平原内有多个可提供相似损害证据的相邻地块，并且房产业主集体表达从泛滥平原搬迁的意向。该意向必须以某种方式书面记录，可帮助州鉴别各个地块，并对地块的数量和位置进行分析。

- 州和区域的各自市政官员（地方/县）达成共识，认为将居民/家庭从泛滥平原永久迁出，并将现场转变为沿海缓冲区是有利的。
- 所有房产遭受了 FEMA 和/或州务院书面记录的损害。
- 州务院根据海岸侵蚀和未来洪水风险的趋势分析做出判断，即该区域处于分洪河道的极度或高度风险区域。

### 2.1.2 划定分洪河道

分洪河道是泛滥平原的一部分，在此区域发生的洪患灾害一般是最严重的。分洪河道中的受损房产不适合修复，因为联邦法规禁止资助修复或重建分洪河道中的房屋，而这些房产除了买断之外没有其他挽救方案。从行动计划修正案 10 开始，分洪河道内的所有房产将通过买断部分购买，因为这些房产不适合修复，且分洪河道最有可能发生洪灾。通过买断部分购买的房产将在开放空间、娱乐场所或湿地管理实践的使用方面受到永久限制。另外，在分洪河道中受风暴破坏的房产即使不在增强买断区域，也可以参加买断部分，亦不受严重受损要求限制。

不符合纽约瑞星业主计划资助资格的申请人，可能有资格通过买断部分获得援助。位于分洪河道的房产业主可能符合由州买断的资格：

- 如果房屋结构位于分洪河道，那么该结构不需要证明在符合条件的风暴事件中受到重大损害。
- 如果房产位于分洪河道，但结构却没有，那么房主必须用当地泛滥平原行政人员发放的重大损害证明函的形式证明重大损害。

与购买私人房产相关的一切惯常费用，包括估价、法律、勘查、产权准备和保险，均由州利用 CDBG-DR 资金支付。拆除、现场工作和房产维护费用，包括环境修复、平整和安全，也由本计划支付。

GOSR 在收购增强买断区域或分洪河道上的房产后，可能不会进行重建；这些地区的房产将作为沿海缓冲区或其他非住宅/商业用途，和/或这些目标地区的未开发土地进行维护。

## 2.2 纽约瑞星收购部分

纽约瑞星收购部分包括购买位于 100 年或 500 年泛滥平原内的重大损害房屋。重大损害由相应地方当局或泛滥平原管理者颁发的重大损害证明函证明，指出房产遭受了等于或超过其风暴前 FMV 50% 的损害。如果无法获得重大损害证明函，那么可以考虑其他方法来确定重大损害。在收购部分下，购买报价的起价是房产的风暴后 FMV。

与购买私人房产相关的一切惯常费用，包括估价、法律、勘查、产权准备和保险，均由州利用 CDBG-DR 资金支付。

以收购形式购买的房产有资格在未来以韧性的方式重新开发，以保护该房产的未来居住者。有关更多详细信息，请参阅纽约瑞星买断和收购计划第 11.0 节处置计划阶段 8：房产处置。在一些情况下，房产保持未开发状态，并转变为公园或其他非住宅用途，而在大部分情况下，是通过韧性方式重新开发。

### 3.0 纽约瑞星买断和收购流程概述

买断和收购计划由一系列重大步骤组成，以鲜明的里程碑作为分界。这些阶段包括：

阶段	关键步骤
阶段 1：申请提交和 DOB 会议	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 申请提交</li> <li>• 临界标准资格确定</li> <li>• 完整性审查</li> <li>• 多重保险金 (DOB) 会议</li> <li>• 获得估价</li> </ul>
阶段 2：环境评估和估价	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 阶段 I 环境现场评估 (ESA)</li> <li>• 阶段 II 调查（如适用）</li> <li>• 公平市场价值 (FMV) 估价</li> <li>• 有条件报价</li> </ul>
阶段 3：保险金验证 (VOB) 审查	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 房产资格验证</li> <li>• 申请以及业主资格验证</li> <li>• AFWA 验证</li> <li>• 第三方审查</li> <li>• 收据审查</li> <li>• 授款计算</li> </ul>
阶段 4：报价和合同签订	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 授标报价</li> <li>• 估价上诉</li> <li>• 报价修订</li> <li>• 报价会议</li> <li>• 州合同签订</li> <li>• 产权清算</li> </ul>
阶段 5：搬迁（如适用）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 租户搬迁</li> <li>• 租户重新评估</li> </ul>
阶段 6：交割	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 个人财产检查</li> <li>• 交割会议</li> <li>• 契据限制</li> <li>• 契据记录</li> </ul>
阶段 7：房产维护与拆除	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 房产管理与安全</li> <li>• 拆除前：获取许可证，停供公用事业，审查和检查</li> <li>• 拆除：扣减、许可证、拆除、填装文档</li> <li>• 拆除后和收尾：最终检查、文档收集、收尾材料提交</li> </ul>
阶段 8：房产处置	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 买断：永久开放空间</li> <li>• 收购：拍卖、卖给公共机构、用途变更</li> </ul>
阶段 9：契据限制和监控	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 记录保留和审计要求</li> <li>• 契据限制</li> <li>• 买断：开放空间契约</li> <li>• 收购：重新开发和水灾保险</li> </ul>

个案管理团队、其他计划工作人员以及合格房产的业主在每一阶段协作完成步骤，在买断和收购计划中成功交割。

## 4.0 阶段 1：申请提交和 DOB 会议

### 4.1 申请

所有房产业主都必须完成纽约瑞星买断和收购计划的申请表，并随辅助文件资料一并提交。关于申请表提交和辅助文件资料的详细信息，可以在买断和收购计划程序手册中找到。

#### 4.1.1 临界标准资格确定

申请人需经过临界标准资格审查，以确定是否符合纽约瑞星买断和收购计划的资格。将向似乎符合条件的申请人指派客户代表，该客户代表详细审查申请，并安排接案会议。

### 4.2 资格标准

下文总结并在本节描述的资格标准，可用来判断申请人是否符合买断和收购计划（计划）的援助资格，并进一步定义买断或收购的具体资格标准。

#### 4.2.1 买断部分的资格标准摘要

房产标准
<input type="checkbox"/> 房产位于合格的县。（见第 4.2.3 节）
<input type="checkbox"/> 房产位于增强买断区域或分洪河道
<input type="checkbox"/> 房产在合格的风暴事件中受损。（见第 4.2.4 节）
<input type="checkbox"/> 房产符合定义的合格类型之一（见第 4.2.5 节），并且没有在其他方面被视为不合格（见第 4.2.8 节）
<input type="checkbox"/> 房产位于增强买断区域或分洪河道
房产业主标准
<input type="checkbox"/> 申请人是标的房产的所有者。（见第 4.2.15 节）
<input type="checkbox"/> 申请人是美国公民或符合条件的外国人。（见第 4.2.16 节）
<input type="checkbox"/> 申请人符合 CDBG 国家目标之一。
最多 15% 买断部分奖励的标准
<input type="checkbox"/> 5% 置换住宅奖励 — 申请人的买断房产位于增强买断区域， <i>并且</i> 他们在买断房产的所在县购买置换住宅。就此奖励而言，纽约市的五个行政区按单一一个县处理。
<input type="checkbox"/> 10% 增强买断奖励 — 房产位于增强买断区域或分洪河道。
<input type="checkbox"/> 10% 团体买断奖励 — 房产业主兼居用者的买断房产属于高风险 V 区域内 2 至 10 个相邻买断房产群的一部分，但不在已确定的增强买断区域内。
<input type="checkbox"/> 申请人如果不符合 FEMA 要求，并且是风暴后购买者，则不符合买断奖励的资格

#### 4.2.2 收购部分的资格标准摘要

房产标准
<input type="checkbox"/> 房产位于合格的县。（见第 4.2.3 节）
<input type="checkbox"/> 房产位于 100 年和/或 500 年泛滥平原
<input type="checkbox"/> 房产符合定义的合格类型之一（见第 4.2.5 节），并且没有在其他方面被视为不合格（见第 4.2.8 节）
<input type="checkbox"/> 根据当地泛滥平原行政人员颁发的重大损害证明函，房产受到了重大损害
房产业主标准
<input type="checkbox"/> 申请人是标的房产的所有者。（见第 4.2.13 节）
<input type="checkbox"/> 申请人是美国公民或符合条件的外国人。（见第 4.2.8 节）
<input type="checkbox"/> 申请人符合 CDBG 国家目标之一。
收购部分奖励的标准
<input type="checkbox"/> 根据房产价值的损失，以风暴后 FMV 百分比的形式提供的梯度重新安置奖励。
<input type="checkbox"/> 额外 50% 风暴后 FMV 奖励 — 提供给结构价值损失 50% 或更多的房产业主。
<input type="checkbox"/> 第二住宅、不符合 FEMA 要求以及风暴后购买者的申请人（购买价格大于风暴后 FMV）不符合收购重新安置奖励的资格。

#### 4.2.3 合格的县

下表中显示的县有资格获得援助。

合格的县				
奥尔巴尼	达奇斯	蒙哥马利	伦斯勒	泰奥加
布朗克斯	艾塞克斯	拿骚县	里奇蒙	汤普金斯
布鲁姆	富兰克林	纽约	罗克兰县	阿尔斯特
希芒	福尔顿	奥奈达	萨拉托加	沃伦
希南戈	格林	奥尔治	斯克内克塔迪	华盛顿
克林顿	汉密尔顿	奥齐戈	斯科哈里	威斯特彻斯特
哥伦比亚	赫基默	帕特南	萨福克县	
特拉华	金县	皇后县	沙利文	

#### 4.2.4 合格风暴事件造成的房产损害

根据照片、从其他资金来源获得的援助，和/或由本计划进行的损害评估的记录，房产必须已遭受超级风暴桑迪（2012 年 10 月 29 日）、热带风暴李（2011 年 9 月 7 日）和/或飓风艾琳（2011 年 8 月 28 日）的破坏。

#### 4.2.5 合格的房产

有一户或两户居民住宅单元的申请人可能符合本计划的资格。另外，本计划可能购买空置地块。

- 在买断部分，本计划可能收购增强买断区域或分洪河道上的任何空置土地。
- 在收购部分，该空置地块必须邻近结构占用的合格地块，其业主必须与 500 年泛滥平原内的房产相同。

**注意：**位于不允许联邦援助的地方的房产没有资格获得援助。房产必须符合联邦规则汇编 (CFR) 第 24 篇第 58 部分环境法规。在计算地块的提高价值时，未附加到住宅的非住宅结构不符合援助的资格。

不符合纽约瑞星业主计划资助资格的申请人，可能有资格通过收购部分获得援助。如果房屋被业主计划列入以下类别之一，那么该房屋可能符合州收购的资格：

- 住宅受到重大损害，并且该住宅和/或房产位于 100 年和/或 500 年泛滥平原；
- 申请人不符合 FEMA 要求并且受到重大损害。不符合 FEMA 要求的申请人在收购计划中有资格领到的钱不超过风暴后 FMV。不符合 FEMA 要求的申请人不符合奖励的资格。

#### 4.2.6 合格的占用类型

如 IRS 第 936 号刊物定义的房主自用房屋和全年住宅租赁房产（见第 4.2.5.2 节）均符合本计划的资格。本计划可能通过收购计划援助第二住宅。但是，这些申请人不符合奖励的资格。本计划可能不资助买断部分中的第二住宅。但是，本计划可能通过收购部分，援助增强买断区域中的第二住宅。

合格的结构类型限于第 4.2.7 节“合格的买断房产”列举的以下类型。在情有可原的情况下，本计划可能通过可展示困难流程免除资格标准。

#### 4.2.7 合格的买断房产

- 单户型住宅
- 两户型住宅
- 租赁房产
- 空置土地

#### 4.2.8 不合格的买断房产

- 环境法规
- 第二住宅
- 非住宅建筑

#### 4.2.9 合格的收购房产类型

有一户或两户居民住宅单元的申请人可能符合收购计划的资格。另外，如果合格房产有结构，并且业主与 500 年泛滥平原内的房产相同，那么本计划可能出资收购邻近该合格房产的空置地块。申请人必须在风暴发生时拥有该房产。

#### 4.2.10 合格的收购占用类型

如 IRS 第 936 号刊物定义的房主自用房屋和全年住宅租赁房产（见第 4.2.5.2 节）。但是，第二住宅符合收购资格，但不符合奖励资格。本计划以发生风暴之时的占用为依据。

- 单户型住宅
- 两户型住宅
- 租赁房产
- 第二住宅
- 邻近空置土地，其业主须与有结构的合格房产相同

#### 4.2.11 不合格的收购房产

- 环境法规
- 非住宅建筑
- 非邻近空置土地，或者业主与有结构的合格房产不同

#### 4.2.12 自愿参与

所有房产业主必须自愿同意将房产卖给本计划。在房产上有权益记录的任何房产业主，如不同意出售房产，可以否决本计划的购买。

#### 4.2.13 标的房产的所有权

所有权的定义是，按照房产的担保契约、廉价出售契约或放弃索偿契约的证明，拥有绝对和无限的所有权。契约必须记录在县、市或适当本地市政当局。

正确的文档对于 HTFC 获取房产的有效所有权至关重要。在完成 HTFC 购买交易之前（或同时），建立卖方产权和取消所有其他所有权权益与索赔需要的一切文档都必须记录。示例包括判决履行、解除抵押贷款、生存者财产权宣誓书、所有者姓名变更等。

**后继房产业主：**在飓风艾琳、热带风暴李和/或飓风桑迪之后购买增强买断区域或分洪河道房产的房产业主，可能有资格获得买断拨款（但无任何额外奖励）；或者按照申请人购买该房产之时的价格，以较少者为准。

#### 4.2.14 实体而非个人的所有权

**LLC、LP、LLP 和股份有限公司所有权：**只要房产是合格房产，那么在发生风暴之时的有限责任公司 (LLC)、有限合伙 (LP)、有限责任合伙 (LLP) 和股份有限公司所有权是合格的所有权形式。

**信托的所有权：**出于自然人利益而以信托方式持有的房产，只要至少一名申请人是信托的受托人，则可能符合资格。受托人的权力必须包括使用留置权抵押房产的能力。如果受托人的权力不包括使用留置权抵押房产的能力，则对受损房产有权益的受益人必须与受托人一起签署交割文档。

确认资格需要以下行动：

- 房产业主必须提供信托文档的副本；而信托文档或信托的摘要或摘录必须在受损房产所在县的转让记录中记录，如有必要，可以在风暴后记录。

适用的合同和/或声明必须由受托人签订，除非信托将房产分配给受益人，在这种情况下，接收房产的受益人必须签订适用的合同和/或声明。

**已故业主和遗产持有的房产：**如果在发生风暴之时契约上的业主在风暴过后去世，则死者的证明文件必须符合所有资格要求，例如主要居住地。在这些情况下，多重保险金 (DOB) 是死者或死者的遗产所获得的保险金。如果遗产尚未完成遗嘱认证，则申请人应为该遗产的所有人。遗产的执行人应当参加预约，完成书面工作并进行恢复维修。在这些情况下，DOB 是死者的遗产所获得的保险金。如果遗产已完成遗嘱认证，则申请人必须是该房产的继承人和当前业主。

如果在发生风暴之时契约上的业主在风暴之前去世，则计划可根据具体情况评估此类申请。

就本计划而言，在发生风暴之时，以业主房产赠与的形式，由遗产或后代持有的房产不算作第二住宅。

**反向抵押贷款：**在发生风暴之时，有反向抵押贷款的业主符合资格，但前提是反向抵押贷款的剩余期限在提交申请之时还大于五年。

**与其他人共有的房产：**如果房产业主在发生风暴之时拥有且占用结构，且该结构位于与其他人共有的土地（例如，与家人共有），那么该房产业主必须被视为自有土地上的房产业主，并且符合资格。

**房产赠与：**房产赠与是一种没有酬劳的房产转让形式。赠与的受益人有资格获得与原房产业主相同的拨款。赠与的受益人不被认为是后继业主。

就本计划而言，房产赠与必须：

- 采用书面形式；
- 经过公证；以及，
- 在公共记录中记录下来。

如果在任何时候，确定双方之间发生了与房产赠与有关的资金转移，那么本计划保留要求将任何授款金额全额偿还给州的权利。

**失去所有权：**因丧失抵押品赎回权而失去房屋所有权的房产业主没有资格获得援助。请注意，在增强买断区域和分洪河道内取消房屋赎回权的银行，可能是买断部分的合格申请人。在这些情况下，银行有资格获得相当于取消抵押品赎回权金额的补助，上限为风暴后 FMV，没有奖励。

#### 4.2.15 所有权的验证

房产业主必须至少出示标的房产的契据，以及以下证明文件（如适用）：

- 2012 年学校税收减免 (STAR) 证明；
- 2012/13 年表明房产地址为受损房产地址的联邦所得税申报表；
- 2012/13 年表明房产地址为受损房产地址的纽约州所得税申报表；
- 提供商向受损房产地址邮寄的账单或信件，证明在造成损害的事件发生前的六个月内曾向业主提供水、电、天然气、下水道服务或其他公用事业服务。用途必须与住宅用途一致；和/或，
- 如果是投资性房产，则提供 2012 年的租约或租赁协议，表明该房产是出租的。

#### 4.2.16 公民身份和合格移民

房产业主或补助接受者必须是美国公民，或者是公法 104 - 193 《1996 年个人责任和就业机会和解法案》(Personal Responsibility And Work Opportunity Reconciliation Act Of 1996) 定义的符合条件外国人。证明美国公民身份或符合条件外国人身份的文档包括但不限于以下一种：

- 有效的美国护照；
- 有效的美国出生证明；
- 入籍证明；
- FEMA 援助证明；
- SBA 援助证明；或
- 通过系统化外籍人员资格确认 (SAVE) 进行验证，这是一个在线验证系统，用于验证房产业主是否为有资格获得联邦保险金的移民。

#### 4.2.17 房主转移到纽约瑞星收购部分

申请人如果不符合通过纽约瑞星业主恢复计划或纽约瑞星租赁建筑恢复计划获得资助的资格，或者不能重建他们的房屋，则可能有资格转入纽约瑞星收购部分。纽约瑞星业主计划申请人被归类为以下情况之一的，可能符合收购部分的资格：

- 房产受到重大损害，并处于 100 年或 500 年泛滥平原；
- 不符合 FEMA 要求。

请注意，不符合 FEMA 要求的申请人有资格获得风暴后 FMV，但没有资格获得高于风暴后 FMV 的款项。此外，在其他情况下，业主计划的申请人可能会因为困难而要求转入收购部分；对于这种要求，将逐案评估。例如，房屋被列入 FEMA 重复性损失名单的房主可能会被优先考虑转移。2015 年 4 月以后的所有转移，必须通过州可展示困难流程进行审批。

#### 4.2.18 房主转移到纽约瑞星买断部分

不符合纽约瑞星业主恢复计划或纽约瑞星租赁建筑恢复计划的申请人，如果他们的房产在增强买断区域或分洪河道上，通过可展示困难流程，可能有资格转移到纽约瑞星买断部分。

- 如果该结构是一个半独立复式建筑，那么购买房屋的条件是购买附属的邻居房屋。
- 分洪河道上的半独立复式建筑的一个邻居退出后，会导致相连的邻居立即自动退出。

通过可展示困难流程，所有从业主计划转移到买断或收购部分的最后期限是 2016 年 12 月 31 日。

#### 4.2.19 不合格裁定

为了保护合格泛滥平原区域的居民免受未来灾害的影响，GOSR 的意图是在买断和收购计划的指导准则下，让尽可能多的房产业主符合资格。确定买断和收购部分的资格是从申请开始到保险金验证 (VOB) 的持续过程。

在买断部分，如果房产业主或房产被认为不合格，那么这将是最终决定，除非审查推翻该决定。

在收购部分，需要提供当地泛滥平原行政人员的“重大损害证明函”，才能被视为合格。不能提供“重大损害证明函”的申请人不能要求对不合格裁定进行审查。不合格的申请人将进入收回流程。

#### 4.2.20 不合格裁定上诉

被认定不合格的申请人可以在收到不合格通知书之日起的 60 天内，要求对不合格裁定进行审查，说明他们根据计划要求应该合格的理由。资格标准可以通过裁定困难情况而免除。

#### 4.2.21 满足 CDBG 国家目标

所有申请人都必须满足根据 CDBG 计划授权法规要求的国家目标之一。

**中低收入 (LMI) 目标：**如果家庭总收入低于或等于中位收入的 80%，则申请人会被确定为中低收入。在确定收入时，计划使用了联邦所得税申报表（例如，IRS 表格、1040、1040A 或 1040EZ）。如果纳税申报表不可用，则会评估其他形式的收入证明文件，如工资单等。

**中低收入买断 (LMB)：**CDBG-DR 资金用作买断拨款来收购符合条件的 LMI 家庭拥有的住房，且拨款金额（包括可选择的搬迁援助）大于该房产的灾后（当前）公平市场价值。

**中低收入区域福利 (LMA)：**如果一个区域有足够大比例 (51%) 的 LMI 人群居住在服务区域，则被认为达到 LMI 考验，这一点由以下因素决定：最近可用的十年期人口普查/美国社区调查资料，以及在人口普查局收集收入资料时适用的发展法案第 8 节收入限额；或目前对服务区域居民的调查。

**紧急需求目标：**根据 2013 年 3 月 5 日的联邦公报通知，HUD 已允许对紧急需求国家目标的证明文件要求实施替代要求。每个符合紧急需求国家目标的活动必须记录其如何应对与灾害有关的影响（即，与风暴关联）。紧急需求目标通过对房产的损害评估实现。计划通过损害评估和未满足的需求确定来证明申请人符合此要求。在联邦法规允许的范围内，所有不符合 LMI 国家目标的申请人都被列入紧急需求类别。

所有计划活动必须满足根据 CDBG 计划授权法规要求的三项国家目标之一。

### 4.3 泛滥平原、分洪河道和沿海侵蚀危险区域政策

联邦政府制定了关于 100 年泛滥平原、分洪河道和沿海侵蚀危险区域的具体定义和条例。关于这些定义，请参阅本手册的“定义”章节。

不提供援助来支持分洪河道内的某些活动。这些禁止的活动包括但不限于以下：

- 维修或建造用于人类居住的结构；
- 储存材料；
- 污水处理系统或水井；和/或
- 将导致流动受阻的填充，而这原本是不允许的。

如果“项目活动”的某些部分阻碍了分洪河道，如必要的填充物或地基，那么整个结构就成为分洪河道的一部分，因此没有资格获得资助，除非是有功能依赖性的行动。侵占泛滥平原的开发标准取决于项目的位置和洪水灾害地图上提供的信息量：

- 不应批准沿海侵蚀危险区域的关键行动。仅当拟议行动符合以下条件时，才可以批准沿海侵蚀危险区域的非关键行动：
  - 1) 是有功能依赖性的行动；
  - 2) 现有施工（维修和改进）；或，
  - 3) 灾害造成破坏后的重建。

由现有施工或灾害破坏后的重建组成的行动，必须遵守某些设计标准。请参阅联邦规则汇编第 24 篇 55.1(c)(3)。

### 4.4 买断的房主援助奖励

买断部分的合格房产可能符合房主援助奖励，总计最多可达风暴前 FMV 的 15%，如下所述：

- 1) **5% 搬迁奖励**：州政府为参加增强买断区域或分洪河道内买断的居民提供搬迁奖励，但前提是这些居民永久搬迁，并提供在受风暴破坏的房产所在的相同县里购买了新的主要住宅的证明。纽约市的居民若永久搬迁，并在本市的五个区内的任何地点购买了新的主要住宅，则有资格享受该奖励。制定此类奖励方案的初衷是保护和保存这片社区，同时促进高风险区域的土地回收，以实现自然抵御未来灾害的目的。

州政府认识到，由于一些情有可原的情况，风暴可能妨碍人们返回其发生风暴前的县里居住。如果业主接受 CDBR-DR 买断资助，并搬迁到受风暴破坏的房产所在的县以外（但仍在纽约州内），则该业主可以提交助困请求以获得 5% 搬迁奖励。房主必须提交一份证明，阐述搬到其原居住县的困难情况，或如果他们的房产在纽约市，则搬到纽约市五个行政区内的困难情况。业主也必须签署一份记录了已提交困难证明的《困难情况声明书》。该计划的员工将逐个审查和批准所有《困难情况声明书》。

空地或未开发土地的业主不能享受该 5% 搬迁奖励。如果房产业主的置换住宅位于专门的永久沿海缓冲区的指定高风险增强买断区域以外，则他们可以获得 10% 增强买断奖励。

- 2) **10% 增强买断和分洪河道奖励**：州政府努力动员所有业主搬出高风险的分洪河道增强买断区域，以保护尽可能多的家庭不在未来受灾。州政府向每个业主提供 10% 增强买断和分洪河道奖励，以让大量业主参与该计划，并让这些区域内尽可能多的土地回归自然。选择这一级别的奖励是为了确保充分激励房产业主出售房产，并搬迁到低风险地区，使州政府能够将高风险地区回归自然。州政府认为，分级奖励对业主出售房产至关重要。
- 3) **10% 团体买断奖励**：州政府认识到，在极少数的情况下，购买一组房产是改造区域的最有效方式，而分级奖励是重要组成部分。因此，针对房产位于泛滥平原但不在已确认的增强买断区域内的极有限业主群体（例如两至十个邻近的房产），州政府可能提供 10% 团体买断奖励。在某些情况下，可能需要这种奖励措施来促进回收高风险房产集中区域，并避免因遗漏购买此类房产群中的一两个房产而造成的拼凑效应。

对于所有买断奖励，授予援助金的方式是根据已购房产，在考虑与灾难相关的援助金的所有联邦、州、地方和/或私人提供来源后（包括但不限于业主和/或洪灾保险理赔）而确定。

根据联邦条例，不符合 FEMA 规定的申请人没有资格获得超过风暴后 FMV 的付款，因此没有资格获得奖励。

## 4.5 收购的重新安置奖励

收购部分的合格房产可能有资格获得重新安置奖励，这取决于房产的价值损失。如以下图表所示，州根据价值损失的总体百分比提供了梯度奖励，计算方法是风暴前公平市场价值估价总额减去风暴后公平市场价值估价总额，除以风暴前公平市场价值估价总额。

此外，对于那些结构价值损失 50% 或更多的房屋，即以风暴前结构估价价值减去风暴后结构价值，除以风暴前结构估价价值计算，收购部分提供相当于风暴后估价公平市场价值 50% 的额外奖励。

价值损失百分比 (土地 + 房屋结构)	总奖励	房屋结构价值损失 $\geq$ 50% 时的总奖励
90.01% +	风暴后 FMV 的 95%	风暴后 FMV 的 145%
60.01% - 90.00%	风暴后 FMV 的 85%	风暴后 FMV 的 135%
50.01% - 60.00%	风暴后 FMV 的 75%	风暴后 FMV 的 125%
40.01% - 50.00%	风暴后 FMV 的 65%	风暴后 FMV 的 115%
30.01% - 40.00%	风暴后 FMV 的 55%	风暴后 FMV 的 105%
20.01% - 30.00%	风暴后 FMV 的 45%	风暴后 FMV 的 95%
10.01% - 20.00%	风暴后 FMV 的 35%	风暴后 FMV 的 85%
0.00% - 10.00%	风暴后 FMV 的 25%	风暴后 FMV 的 75%

房产为第二住宅的房产业主和不符合 FEMA 规定的申请人，没有资格获得重新安置的奖励。

这种重新安置的奖励措施是必要的，以帮助在洪水易发地区的房产业主，如果遭受了损害，并且无法或不愿意修复他们的房屋，能够寻求搬迁到更安全、不易发洪水的地区。此外，这种重新安置的奖励措施认识到风暴后受损房屋的 FMV 的不确定性，特别是相对于与重新安置相关的高成本，因此为房主提供必要的援助以做出这种改变生活的变化。

## 4.6 房产税报销

已申请本计划的房产业主必须支付在交割时通过产权调查确定的，并且是应对受风暴损害的房产支付的所有应缴房产税，直至通过本计划向纽约州出售房产的交割日。对于收购部分的房产，如果有产权调查没有在交割时确定的房产税，那么本计划作为房产的业主，将在最终处置前支付房产税。纽约州可向房产业主报销房产所有权转让给 HTFC 后这段时间所支付的房产税（即从交割日到有效支付期结束之日）。按比例报销的金额在

交割后计算，资金通过直接存款提供给房产业主。只有支付应缴的房产税本金才能得到 HTFC 的报销；任何因逾期或拖欠付款而产生的利息或费用都不能得到报销。

在买断部分中，HTFC 所有的房产免于纳税。

## 4.7 代位求偿

代位求偿是指将获得拨款后向申请人支付的重复援助（也就是对于同一损失向申请人报销两次）汇给本计划，以纠正重复保险金的流程。

### 4.7.1 与根据计划收到的资金有关的转让

鉴于房产业主的资金拨款，以及纽约州对评估房产业主申请纽约瑞星住房恢复计划资金拨款的承诺，房产业主向本计划转让所有未来的报销权利，以及根据任何保险单领取的所有付款，包括但不限于任何类型的伤亡或财产损害保险（保单）；与房产实际损害相关的或由 FEMA 或 SBA 就此类损害管理的任何报销或救济计划（不包括为偿付房产内财物而获得的收益）；任何其他来自非营利组织、宗教组织或救灾实体以及其他政府实体的援助，这些援助是计算房产业主拨款的基础，但以根据本计划所支付的收益为限。

上述重复援助的收益或付款在本文称为“收益”。房产业主转让给本计划的权利，仅限于已获得收益的房产。如房产业主向本计划提出的申请所述，支付收益的原因是联邦宣布的灾害最初对房产造成的实际损害，但也包括因随后发生的任何事件对房产造成的损害而获得的收益（直到使用计划资金购买房产为止）。这些保单包括但不限于以房产业主持有的损害、水灾或任何其他类型的伤亡或财产损害保险为特征，提供财产实际损害承保的保单。当本计划收回了与拨出收益相等的金额后，纽约瑞星买断和收购计划将向房产业主重新转让根据本协议已向州转让的任何权利。

### 4.7.2 合作和进一步文件资料

如果纽约州选择追索房产业主在任何此类保单下对保险公司要求报销的任何索赔，那么房产业主同意协助并配合纽约州。房产业主的协助和合作包括允许以房产业主的名义提起诉讼、提供证词、提供文档、出示记录和其他证据、在审判中作证以及纽约州合理要求的任何其他形式的协助和合作。房产业主进一步同意协助和合作，以获得和收取房产业主根据上述任何适用的 FEMA 或 SBA 计划有权获得的任何收益。

房产业主同意采取必要的行动，并在 HTFC 的要求下签署额外的文档，将房产业主的保单转让给纽约州，但以根据本计划给予房产业主的资金和/或 FEMA 或 SBA 的救灾资金为限。

### 4.7.3 授权计划联系第三方

房地产业主明确允许本计划向房地产业主持有其保单的任何公司或 FEMA 或 SBA 索要本计划需要的任何非公开或保密信息，以监督/执行在同意和发布协议下转让给本计划的权利中的利益；且房地产业主同意此类公司向纽约瑞星买断和收购计划发布上述信息。

## 4.8 可展示困难

可展示困难是申请人的处境发生重大变化，阻止或严重影响了他们提供最低生活标准或基本生活必需品（包括食物、住房、衣物和交通）的能力，虽没有造成经济困境，但远不止造成不便的情况，如客观证据所示。可展示困难必须在指定的风暴之后发生。

可展示困难必须具有严重的、非自愿的和意想不到的性质。可展示困难不得是受指定风暴影响的或在受影响的县内的其他申请人通常都会遇到的困难。可展示困难的示例可能包括失业，生意失败，离婚，严重的医疗疾病，受伤，家庭成员或配偶死亡，意外和特殊医疗费用，残疾，大量收入减少，由于自然灾害产生的不寻常和过多的债务金额，承包商欺诈等。上面列出的所有示例，无论是单独出现的还是一起出现的，都不会自动确立可展示困难，并且上面的列表也不详尽，因为在特定情况下可能会存在与可展示困难的问题相关的其他因素。可展示困难委员会 (DHC) 将在逐个案例的基础上考虑证据，以针对本计划确定“可展示困难”的构成内容。

如果申请人认为他们处于可展示困难的处境，并且可展示困难妨碍他们遵从计划的任何政策，那么他们必须向客户代表表明他们存在可展示困难，而本计划会在审查所有情况后逐案进行评估。在考虑每个案例时，本计划的审查包括但可能并不限于下列考量：

- 申请人是否遇到独特的、无法预料的、情有可原的情况，
- 情有可原的情况是否影响申请人遵守计划政策的能力；以及
- 即使存在情有可原的情况，申请人是否尝试遵守计划政策。

就本计划而言，州负责确定什么是可展示困难，并且其决定是最终的。

鉴于申请人的个人情况以及他们是买断申请人还是收购申请人，本计划已经确定了 7 种申请人可能符合条件的可展示困难：

收购申请人 -

- 从单户型转移可展示困难
- CEHA（沿海侵蚀危险区域）可展示困难
- 报价延期可展示困难
- 合同延期可展示困难
- 选择退出可展示困难证明文件
- 拍卖合规延期可展示困难

买断申请人 -

- 从单户型转移可展示困难
- 报价延期可展示困难
- 合同延期可展示困难
- 奖励延期可展示困难

## 5.0 阶段 2：环境评估和估价

在提交申请和审查之后，需要进行环境审查和房产估价，以推进申请。

### 5.1 环境审查

CDBG-DR 资金取决于对通过联邦规则汇编第 24 篇第 58 部分中规定的 HUD 条例实施的《国家环境政策法案》(National Environmental Policy Act, NEPA) 及相关的环境和历史保护法律和行政命令的合规情况。因此，在承付资金之前，要对场地污染和拆除控制进行环境审查活动，并记录在案。

### 5.2 估价

州已经选择通过符合专业估价实践统一标准 (USPAP) 的估价记录必要 FMV 裁定。州要求对参与本计划的所有房产进行估价。估价无论是设定风暴前 (买断部分) 还是设定风暴后基准 (收购部分)，都用于为参与的房产确定公平市场价值 (FMV)。风暴前估价采用取证估价，而风暴后估价采用现状估价，但均由签约的估价师执行。将按照 GOSR 的采购政策采购估价服务。

在买断部分，州购买增强买断区域和指定分洪河道区域内的房产作为“买断”，正如州和 HUD 的定义。州向合格房产业主提供买断房产在影响该房产的涵盖风暴之前的 100% 公平市场价值 (“风暴前 FMV”)。当有机会时，除了风暴前 FMV 以外，州还向增强买断区域和指定分洪河道区域的房产业主提供奖励。奖励的目的是鼓励房产业主最大限度地参与，将尽可能多的房产从高风险地区撤走。

#### 5.2.1 上诉

如果提出了报价，而房产业主认为报价不充分，那么可以提出上诉。如果上诉对房产业主有利，那么 VOB 团队将给出 VOB 替换裁定，这是新报价的基础。客户代表通过电子邮件要求重新确定 VOB，并提供新 FMV 估价的副本。所有计划裁定均为终局。

关于上诉流程的更多信息，请参阅附件 3 计划管理政策。

## 6.0 阶段 3：保险金验证审查

### 6.1 多重保险金

申请人必须公开收到的所有灾后恢复援助来源，并且本计划需要验证收到的金额。

《罗伯特·T·斯塔福德救灾和紧急援助法案》（美国法典第 42 卷第 5155 节）第 312 节禁止已在任何其他计划下或从保险或其他任何来源接受用于重大灾害造成的损失的经济援助的任何人、企业或其他实体，再因为此类损失的任何部分而接受经济援助。根据《斯塔福德法案》，通过 HUD 的 CDBG-DR 计划拨出的灾后恢复资金，可能不能用于偿付先前已为相同目的而提供过的其他灾后恢复援助的任何费用。接受自任何来源且资金用途相同于 CDBG-DR 的经济援助被视为多重保险金 (DOB)。州的政策系根据在 *联邦公报* 第 76 卷、221 期、第 71060 页/2011 年 11 月 16 日星期三上公布的联邦公报通知 5582-N-01 所述的 HUD 的 DOB 指南。为此，本计划利用合格的政府和第三方来源，验证每个申请人的 DOB 信息。

申请人从政府和非政府来源获得的任何援助，打算投资于通过本计划购买的房屋，但没有用于修理房屋，必须从 FMV 中减去，以确定本计划提议支付的金额。

### 6.2 保险金验证 (VOB) 流程

为了遵守 DOB 要求并做出准确的授款裁定，GOSR 对通过其他计划、保险和其他任何地方，出于与本计划中保险金相同的目的提供或可用的经济援助进行第三方验证。

VOB 流程的第一个目的，是将申请人的自我报告保险金金额与用途和第三方验证来源报告的保险金金额和用途进行比较。第二个目的是检测出 DOB 流程错误，然后启动纠正程序。VOB 流程是为防止浪费、欺诈和滥用的实用方法，这是为本计划特别规定的（联邦公报第 78 卷 43 期第 14331 页，2013 年 3 月 5 日）。这也是为了防止因错误的保险金计算而造成不公平对待房产业主，因为可能提供太少的援助；同时防止因错误的保险金计算而造成浪费，因为可能提供太多的援助。如果房产业主故意试图隐瞒从其他来源收到的或预计将收到的保险金，那么这也可以预防欺诈。

VOB 流程只是纽约州在本计划中实施的反欺诈、浪费和滥用 (AFWA) 流程之一，以确保美国公民提供的资金用于实现预期目的。

如果本计划有充分的理由相信，申请人从特定的保险公司获得了重复的保险金，那么要求该保险公司提供信息可能切实可行。在任何其他情况下，如果房产业主声明，没有获得私人保险安置资金，VOB 流程无法验证他们是否没有收到未报告的私人房产业主保险安置款。

### 6.2.1 重复援助

最常见的灾后恢复援助来源是房主的保险、FEMA 和 SBA。但是，援助也可能来自非营利组织、宗教组织、其他救灾组织和其他政府实体。重复援助包括但不限于以下保险金：

- 1) **国家水灾保险计划 (NFIP)**：收到的保险收益必须由业主披露并由本计划核实。截至 2017 年 7 月 21 日，没有提出诉讼并由 FEMA 桑迪索赔处 (Sandy Claims Division) 审查其索赔的业主，必须披露收到的任何额外款项。超过 20,000 美元的额外资金将被视为重复援助（例如，如有 30,000 美元的额外索赔付款，那么 10,000 美元为重复援助）。判给已提起诉讼的业主的款项不被视为重复援助。
- 2) **私人保险**：收到的所有保险收益必须由业主披露，并由本计划联系保险公司核实。
  - 如果保险公司确认尚未向业主提供任何收益，则要求业主签署一份代位求偿协议，代位求偿直至授款金额的保险收益。有关代位求偿流程的更多信息，请参阅第 4.6 节。
- 3) **联邦应急管理局 (FEMA)**：收到的 FEMA 收益必须由业主披露，并且必须由本计划核实。
- 4) **小企业管理局 (SBA)**：批准和收到的 SBA 收益必须由业主披露并由本计划核实。截至 2017 年 7 月 21 日，SBA 贷款不到 14,000 美元的任何申请人，必须提供文件，证明他们正在执行还款计划，未偿还的 SBA 贷款必须在州取得房产所有权之前偿清。对于 SBA 贷款超过 14,000 美元的申请人，贷款将由 HTFC 偿还，申请人的授款额将在交割时减去这一数额。
- 5) **单户型业主计划**：报销款项以及从 CDBG-DR 业主计划领到的用于未来工作的款项必须由申请人披露，并由本计划核实。
  - 报销款项是重复保险金，但可以用已完成工作的允许活动 (AA) 检查报告抵消。
  - 领到的用于未来工作的款项是重复计划资金。
- 6) **临时抵押资助**：领到的临时抵押资助 (Interim Mortgage Assistance, “IMA”) 款项属于重复保险金，必须由申请人披露，由本计划核实。领到的 IMA 款项可以用收到的租金抵消，只要这些钱尚未作为其他合格活动入账。
- 7) **其他**：从其他来源获得的资金必须由申请人披露并由本计划核实。例子包括非营利组织、其他政府机构和社会团体。

### 6.2.2 非重复支出

在其他计划中获得的资金，不一定能确定为多重保险金。房产业主必须提供文件资料来支持这些支出。

允许支出的示例：

- 收到但用于不同合格目的的资金。例如，收到的资金可能已用于临时住房费用，因此，只要这些资金不用于抵消通过临时抵押资助计划获得的援助的多重保险金计算，就不属于重复。
- 房产业主无法获得的资金。例如，当获得的保险资金必须用于基于抵押条款的强制抵押贷款支付。
- 从私人贷款收到的，但非 SBA 担保的资金不属于重复。
- 业主可获得的资产或信用额度，如支票或储蓄账户、股票等，不重复。
- 收到的维修资金如果已经用于维修房屋，则可能不计入授款金额，例如，CDBG-DR 对已完成工作的报销。

可能继续被视为 DOB 的不允许支出的例子（此清单并不详尽）：

- 非必需的电器（洗衣机/烘干机）；
- 食品、衣服、家居用品；
- 棚屋、栅栏（任何不在共同屋顶下的结构）；
- 丧葬费用；和/或
- 保险费。

## 7.0 阶段 4：报价和合同签订

在完成所有验证步骤后，GOSR 将向房产业主邮寄报价包，其中包括概述房产业主可获得的保险金的授款计算、销售合同和其他有关报价的信息。房产业主有 30 天的时间回应报价，过此日期，报价失效。GOSR 可以根据个案情况延长或放弃过期时间。在某些情况下，由于授款计算的修改、多重保险金的增加或申请人提供的额外收据，将修改报价。

### 7.1 纽约瑞星买断和收购计划最高保险金

本计划对受灾社区的需求和资金可用情况进行了分析，得出以下上限金额及补贴：

**买断：**买断是指与县和地方政府协商确定的增强买断区域内的房产，这些区域位于 100 年泛滥平原和最高风险区域（FEMA 洪水图“V 区”）。本计划和州认为该区域内所有被风暴破坏的房产都受到重大损害，并以 100% 风暴前 FMV 向其提供报价。按风暴前 FMV 以买断手段收购任何房产后，剩余的土地成为开放空间、娱乐用途或永久的湿地管理基础设施。可能不对这些区域的房产进行重建；房产被保留为沿海缓冲区或其他非住宅/商业用途，也可能包括收购这些目标区域的空置或未开发土地。

不符合 FEMA 规定的以及后来的业主申请人，没有资格获得超过风暴后 FMV 的资金。

**收购：**位于 100 年和/或 500 年泛滥平原内的重大损害房产可以通过收购，以 100% 风暴后 FMV（加上合格的重新安置奖励）购买。通过收购购买的房产将以韧性方式重新开发，或者如果更合适的话，将采取改变用途的流程，并且该房产将永久保持为未开发的绿地。

不符合 FEMA 规定的申请人没有资格获得超过风暴后 FMV 的资金。

以收购手段购买的第二住宅没有资格获得超过风暴后 FMV 的奖励资金。

州政府使用 2013 年 FHA 贷款限额作为参加本计划房产的购买价格上限。2013 年 FHA 对一单元和两单元房产的贷款限额如下：

- 一户住宅：一单元居民住宅 729,250 美元
- 两户住宅：两单元居民住宅 934,200 美元

在买断部分，FHA 的上限是针对房产的报价，不包括奖励。在收购部分，FHA 的上限是针对包括奖励在内的整个报价。

## 7.2 授款计算

完成 VOB 调查后，要填写一份正式的《收到的灾害保险金核实表》(Verification of Disaster Benefits Received)，并进行审查，然后转交给客户代表。

除了来自纽约瑞星住房计划的未来工作资金，从其他来源收到的资金被确定为 DOB（见第 6.1 节），将从结构的 FMV 中扣除，除非房产业主可以通过收据证明收到的资金已经用于合格的费用。由此产生的价值不能超过适用的计划上限。

除了上述授款以外，房产业主可能有资格获得某些奖励。

对于买断房产，房产业主可以获得 5% 置换住宅奖励、10% 增强买断奖励，和/或 10% 团体奖励，减去房产业主从纽约瑞星住房计划中获得的用于未来工作的任何资金。只有在 GOSR 批准的有文件证明的困难情况下，才可以用合格收据来抵消未来工作的资金。

对于收购房产，房产业主可以根据其房产的价值损失百分比，获得梯度安置奖励。此外，如果结构的价值损失超过 50%，那么房产业主有资格获得额外的奖励，奖励金额为房产风暴后 FMV 的 50%。授款加奖励不能超过适用的计划上限。房产业主的总赔偿额要减去房产业主从纽约瑞星住房计划中获得的用于未来工作的任何资金。只有在 GOSR 批准的有文件证明的困难情况下，才可以用合格收据来抵消未来工作的资金。

## 8.0 阶段 5: 搬迁

在遵循适用豁免的前提下，将酌情遵守经修正的《1970 年统一搬迁援助和不动产收购政策法案》(Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970, URA)（美国法典第 42 卷 4601 - 4655）、实施条例联邦规则汇编第 49 篇 24 (URA)，以及适用的 HUD 政策。GOSR 也根据《罗伯特·T·斯塔福德救灾和紧急援助法案》（美国法典第 42 卷第 5121 节及以下）（简称“斯塔福德法案”）第 414 节中有关风暴破坏的房产租户的规定实施本计划，这些规定称：

*不论有何其他法律规定，原本根据《1970 年统一搬迁援助和不动产收购政策法案》（公法 91-646）[美国法典第 42 卷 4601 及以下] 符合任何种类置换住房款项资格的任何人，不应由于他因为总统宣布的重大灾害无法满足此类法案设定的占用要求而被否认此类资格。（美国法典第 42 卷 5181）*

在 2012 年 10 月 28 日，总统宣布纽约的十三个县为**重大灾害区域**。如果住宅租户由于房屋的损毁或重大损害流离失所，并且无法在 HTFC 和房产业主就租赁房产买断的谈判启动 (ION) 之前重新回到住所，那么《斯塔福德法案》向这些租户提供置换住房款项。《斯塔福德法案》向租户授予灾害影响的住宅的建筑居用权，从 ION 日期起生效。HUD 和 GOSR 确定，符合搬迁援助资格的租户的建筑居用权，完全等同于住宅被自然灾害或灾后恢复计划毁坏而需要搬迁的所有其他流离失所人员享受的建筑居用权。搬迁客户代表一致并公平地应用计划规则，判断申请的每名流离失所租户是否有资格获得本计划根据 URA 提供的搬迁援助。

出于促进体面、安全和卫生住房的可用性，以及加快灾后恢复和再建房屋工作的目的，并且为了帮助 GOSR 向境况相似的房产业主应用相似的规则和拨款金额，而不考虑哪个计划收到了申请，HUD 将根据 2013 年 3 月 5 日联邦公报通知，免除以下 URA 和第 104(d) 节要求：

- a. 联邦规则汇编第 24 篇 42.350 — 若没有此豁免，那么通常由 HUD 资助的与买断和搬迁活动相关的搬迁援助中存在差距。
- b. URA 第 204(a) 和 206 节，联邦规则汇编第 49 篇 24.2(a)(6)(viii)、24.402(b)(2) 和 24.404 — 豁免，前提是如果在项目之前，低收入流离失所人员一直用其家庭收入的

逾 30% 支付租金加公用事业费，而没有“可展示困难”，那么这些规则要求受资助者使用此人家庭收入的 30% 计算租赁援助款项。

- c. URA 第 204 和 205 节，联邦规则汇编第 49 篇 24.2(a)(6)(ix) 和 24.402(b)，因为这些规则涉及基于租户的租赁援助住房计划。
- d. URA 第 202(b) 节，以及联邦规则汇编第 49 篇 24.302 — 搬家费用。

完整的 URA 政策见于买断和收购计划的租户搬迁计划。

## 9.0 阶段 6：交割

### 9.1 交割会议

本计划评估每份签署的报价，验证房产业主妥善签订了文档，然后将文档转寄给相应的接受者，验证完成了规定的后续活动，并适当安排交割以最终完成房产购买。HTFC 在收到房产业主签署的报价后及时签订，以促进买断或收购交易尽可能高效地完成。

搬迁顾问解释流离失所住宅租户可用的福利，为租户的搬迁需求提供协助，并且验证合格的租户收到经修正的《1987 年地面交通和统一搬迁援助法案》(Surface Transportation and Uniform Relocation Assistance Act of 1987) 修正的《1970 年统一搬迁援助和不动产收购政策法案》（美国法典第 42 卷第 4601 节）要求的通知和信息。实施 URA 的条例编入了联邦规则汇编第 49 篇 24（简称“条例”）。

GOSR 政策不允许完成有人占用或受到有害材料污染的任何地块的购买。

### 9.2 最终授款证明文件

对于完结的所有文件（完成对 HTFC 的出售），要完整审查房产文件，确保全部规定的计划文档/文件齐全。客户代表负责审查他们各自的完结文件。另外，GOSR 会派诚信监控员审计文件的完整性。此流程包括以下方面：

审查签署的报价包，确保含有全部规定的文档，包括：

- 购买不动产的报价；
- VOB 授款报表；
- 出售不动产的意向声明；
- 个别房产有害材料表；
- IRS W-9 表；
- FEMA 声明和授权表；
- CDBG 费用分配报表；
- 估价；
- CDBG 公平报酬裁定声明；
- HUD-1 结算表；以及，
- 所有其他相关的不动产销售协议和文档。

审查并确认，申请包括了全部规定的签署文档，包括：

- 签署的计划申请表；
- 政府颁发的身份证明（适用于所有业主）；
- 公民身份/合格移民身份的证明（见第 4.2.16 节）；
- 契据；
- 不动产收据（最新）；
- 契据上的任何留置权或抵押权的副本；
- 抵押贷款还款状态的证明文件（抵押贷款报表）；
- 居住证明（见第 4.2.15 节）；
- 家庭收入信息（不适用于信托、遗产和商业实体）；
- DOB 证明文件；以及，
- 环境审查。

客户代表和 GOSR 诚信监控员均找出缺失的证明文件和缺失的签名，并记录下观察到的任何重大错误或问题（如有）。这些问题经过汇总，上报至 GOSR 和客户代表管理层，以获得解决方案。如果任一计划的房产业主在交割之前，决定撤销对计划的申请，则可以提供“选择退出表” (Opt-Out Form)。选择退出表上的日期是向文件增添新文档的最后日期。如果文件包含选择退出表，则会在使用的文件检查清单的最上面注明。

### 9.3 纽约州向卖方指定的代理支付收益的政策

GOSR 的政策是，避免会造成在本计划下的交易延误、不便或障碍的不必要程序阻碍。鉴于此，在避免 HTFC 的延误、责任、额外成本或损失风险的前提下，GOSR 满足合理的卖方请求。

如果卖方请求将根据本计划出售地块的全部净收益支付给向 HTFC 授予产权的转让合同中的并且签订了出售合同和附约的代理而不是房产业主，那么在某些条件下，GOSR 可以满足这种请求。

如果此程序的条款完全得到满足，那么卖方必须以书面形式提出该请求，确认向代理支付满足卖方的净购买收益权利，并向 HTFC 赔偿因向该代理支付而产生的任何损失。

当完成或拒绝买断和收购时，工作人员审查文件，记录下可能在管理计划中发生的任何计划修订。所有文件均按照州的标准文件政策和程序保管。收尾过程包括最终审查文件，并确认根据第 9.2 节“最终拨款证明文件”审查的文档均在文件中。

## 10.0 阶段 7：房产维护与拆除

GOSR 作为通过买断和收购部分获得的房产的业主，在适当时进行房产维护与拆除，以满足当地社区的需求。

### 10.1 房产维护

根据买断和收购部分获得的所有房产，在最终完成产权转让之前一直得到维护。GOSR 已雇用了房产维护供应商，执行各种房产维护任务，包括但不限于清除残损物、虫害控制、安保、换锁，以及为房产加围栏和隔板作为安全措施。GOSR 根据当地法规和条件维护房产。有任何违规通知，都会进行评估并据此跟进。

### 10.2 拆除

在买断部分下购买的所有房产都会拆除。通过收购部分购买的，经历用途变更以作为开放空间的房产会拆除。作为安全预防措施，容易发生火灾或结构不健全的房产优先拆除。GOSR 遵守所有当地、州、联邦和环境条例，向纽约州总务办公室 (Office of General Services) 或其他施工许可机构或州机构取得拆除许可证。

GOSR 聘用的拆除公司（简称“拆除承包商”）遵守所有相关的 HUD CDBG-DR 条例和报告要求，包括与 M/WBE 分包、发展法案第 3 节就业努力、《戴维斯-佩根法》工资规定，以及劳动力利用相关的要求。拆除承包商确保在拆除前妥善断供公用事业，管理空气质量管理计划，监督现场特定的健康与安全计划，并且管理与拆除结构相关的所有建筑材料的处置流程，包括搬运和处置已确定的含石棉材料或有害材料。拆除后，将对房产进行平整工作，并种上本地原有的，在考虑房产的最终用途后选择的植物品种。

通过收购部分购买的房产，若有危险或被视为结构不健全，则可能应当地管辖区的要求拆除。

## 11.0 阶段 8：处置

此处置计划包括纽约瑞星买断和收购计划两个独立活动的处置策略，如第 1.0 节“纽约瑞星计划目标”所述。

CDBG-DR 计划的主要目标，是主要面向中低收入人群，提供体面的住房，提供适宜的居住环境并增加经济机会，从而发展宜居的社区。因此，必须利用全部 CDBG-DR 资金来满足三个国家目标之一：

- 对中低收入人群有益；
- 帮助预防或消除贫民窟或破败地区；或
- 满足有特定紧迫性的需求（通常称为“紧急需求”）。

通过买断和收购部分购买的每个房产，都符合 CDBG-DR 的一个国家目标，具体取决于房产的最终用途。

### 11.1 处置通过买断部分购买的房产

州对于买断房产的处置要进一步恢复公众信心，提高生活质量，增强社区韧性，方法为：(1) 减少泛滥平原的住房密度；(2) 创造开放空间；(3) 创造新的休闲机会；以及 (4) 增强环境质量并促进生态旅游。

通过买断部分购买的房产将永久专用于与开放空间、娱乐场所或湿地管理实践相兼容的用途。开放空间保护包括但不限于维护绿地、湿地恢复、防洪和/或水质项目、口袋公园、自行车道和其他休闲设施。

最终，这些转让通过符合所有适用条例的水管理策略和/或与泛滥平原管理、水资源管理、污染减少和土地使用相关的经批准计划，增加防洪保护，改善排水，或在其他方面增强环境质量。由于通过买断部分获得的房产永久保持未开发状态，所以清理和拆除以及播种是 CDBG 的最终活动。因此，该活动符合 CDBG 国家目标，因为它对所购房产周围地区的社区有益。

通过纽约瑞星买断计划获得的不动产可按地役权价格进行处置，条件是该房产将用于实现 CDBG 计划的国家目标。本计划将评估低于地役权价格的报价，并决定是否进行处置。

### 11.1.1 处置类型

州与地方、县和州政府机构合作，找有能力的实体来永久维护这些房产。GOSR 将买断房产的所有权无偿转让给政府实体和非营利组织。在某些情况下，房主协会和邻居可能被确定为最有能力维护该房产的实体。在这些情况下，所有相同的开放空间要求都适用。

### 11.1.2 非营利性尽职审查

本计划在考虑处置给非营利实体时，将进行尽职审查，以确定考虑中的实体是否适合获得房产的所有权。本计划将要求提供非营利性税务状况证明、公司注册证书、关于组织使命的信息以及房产的拟议最终用途，以确保该实体符合联邦规则汇编第 44 篇 80.19 的资格要求。

### 11.1.3 HTFC 董事会对买断房产处置的批准

由于买断房产的所有权是无偿转让给市政当局和非营利组织，因此低于公平市场价值，所以拟议的处置必须由 HTFC 董事会和公众审查。

HTFC 董事会应考虑以下提交的信息，并做出书面决定，即除了拟议的低于市价的转让外，没有合理的替代方案可以实现这种转让的相同目的：

- 资产的完整描述；
- 对该资产的公平市场价值的估价和/或确定董事会寻求的公平市场价值的任何其他信息；
- 对转让目的的描述，以及因转让而为公众带来的福利的种类与数量的合理陈述，包括但不限于由于转让而创造或保存的工作的种类、数量、位置、工资或薪资，由于转让而为资产所处的社区带来的福利（如有）；
- 与公平市场价值相比，将获得的价值的陈述；
- 参与转让的任何私人当事方的名称，而如果与本段 (iv) 小段要求的陈述不同，则对私人当事方的价值的陈述；以及
- 为此类资产提出报价的其他私人当事方的名称、提供的价值，以及该资产的规划用途。

## 11.2 通过收购部分购买的房产的处置

州对收购的房产进行处置，以促进供应符合所有现行规范和标准的新房源。处置计划确保这些房产回到市政税单中，促进建造韧性结构，在受风暴影响的高洪灾风险社区建立公平和财富，和/或增加中低收入居民的平价住房，或在某些情况下改为开放空间。

向破败和/或贫困邻里区重新迁入人口，以及新住房的建造，预计将提高房产价值并促进经济增长。此外，增加的税基使县、市和学区能够提供更广泛的公共服务，并适当地维护恢复期间建造的新基础设施。

### 11.2.1 拍卖概述

通过收购部分收购的大多数房产都在公开拍卖会上以当前的公平市场价值 (FMV) 处置。被拍卖的房产受到契据限制，必须在交割之日起 18 个月或 36 个月（三年）内对该房产进行重建，具体时间取决于出售的时间。未在规定时间内重建的，该房产将归还给州。本计划保留通过“可展示困难”程序逐案批准延期的权利，但要证明购买者已付出真诚的努力和/或在重建方面取得了重大进展。纽约瑞星买断和收购计划要求提供市政当局出具的占用证 (COO)。如果没有 COO，那么本计划将接受有效的完工证明 (COC) 或有管辖权当局证书 (AHJ)，加上结束许可证、适用的加高后证明，以及任何其他辅助的市政合规要求。

房产拍卖的最终购买价格即确定 FMV（拍卖 FMV）。出售房产的收益减去行政费用，被视为计划收入。计划收入投入到 GOSR 管理的其他计划。州已经通过竞争性方式聘用了当地拍卖商和房地产经纪人（“拍卖商”）的服务，以制定最低限度的买方资格，并对收购房产进行公开拍卖。

以收购形式购买的房产已被当地泛滥平原行政人员或类似官员确定为“重大损害”。这些房产的重建必须符合纽约州建筑规范和任何当地建筑规范中规定的加高以及所有泛滥平原开发和设计要求。这些要求符合或超过联邦要求，将重大改善的房产提高到比漫滩水位 (BFE) 高出一英尺，这是接受 CDBG-DR 援助的所有房产的绝对最低高度。购买者必须出示最终的 FEMA 加高证明或新颁发的占用证以满足这一要求。

此外，所有重建项目都应满足纽约州和当地建筑规范要求的任何长期韧性/改造活动，包括但不限于将电气系统和部件提升到设计洪水标高以上，保护燃料罐，改变低于设计洪水标高的空间的用途，在洪水区的地下室和爬行空间安装排洪口；和/或安装下水道倒流阀。拍卖的房产符合 CDBG 的国家目标，即紧急需求。

### 11.2.2 出售给公共机构的收购房产

应市政当局的要求，州将通过收购部分购买的房产出售给政府机构，其购买价格相当于该房产在拍卖时的最低出价。获得房产所有权的公共机构可能要遵守与参与拍卖的竞标者相同的条款和条件，其中包括但不限于在三年内修复和加高至州和当地建筑规范标准。

出售给公共实体的房产符合 CDBG 的国家目标，即紧急需求。

### 11.2.3 永久开放空间

在一些情况下，如果通过收购部分购买的房产与周围区域不相符，和/或作为开放空间对社区有更大的用途，那么会将这些房产出售或转让给当地政府部门和其他实体，并有契据限制，规定这些房产永久作为开放空间。将通过收购部分购买的房产作为开放空间（“开放空间”）的过程被称为“用途变更”。在当地政府部门的要求下，或通过计划的裁定并由州自行决定，选择房产作为开放空间。当房产被确定作为开放空间后，州面向公众进行“用途变更”的宣传。然后，将房产出售或转让给当地政府部门和其他实体，并记录契约，以确保针对该地块适用与通过买断部分购买的房产相同的开放空间标准。

### 11.2.4 平价住房收购 - Long Island Housing Partnership (LIHP)

州长风暴恢复办公室通过买断和收购计划，将 23 处房产处置给了 Long Island Housing Partnership (LIHP)，作为增加中低收入家庭可用房主自用选项的方法。处置给 LIHP 的房产是州自行选择的。根据计划要求，处置给 LIHP 的房产必须拥有在房产转让之日起三年内待出售给中低收入家庭的平价住房单元。房屋将按照与 CDBG-DR 资助相关的 LMI 收入水平，在收入契据的限制下出售，并满足 CDBG 的 LMI 国家目标。

除了通过买断和收购计划处置给 LIHP 的 23 处房产，州长风暴恢复办公室利用与 Long Island Housing Partnership 的现有子受方协议（*请参阅本政策手册附件 1 第 2.0 节“计划性宣传”，了解详细信息*），提供额外资金，偿付与根据合同和 CDBG-DR 要求开发平价住房单元相关的行政成本。子受方协议将与买断和收购计划分开，并按照 GOSR 的标准子受方协议收尾审查流程进行审查和收尾。

## 12.0 子受方选择和能力

GOSR 通过直接自主选择来选择合适的子受方。GOSR 分析潜在的子受方，考察他们实施项目范围的能力。项目经理可能审查子受方的单一审计和州审计官办公室的审计，并完成风险评估、初步评估报告和子受方能力分析。

在买断和收购计划下，子受方仅适用于收购部分。

### 12.1 直接选择

根据直接选择方法，本计划工作人员通过考虑以下方面来确定适当的子受方：(1) 在最地方级的政府中构建能力的机会，(2) 针对项目至关重要的任何资产的管辖权，(3) 现有项目，(4) 财务管理能力，以及 (5) 正在实施的项目特定的其他任何因素。在下列情况，GOSR 直接选择子受方：

- 由于实体对项目有唯一管辖权或对项目地点有完全控制/所有权，所以该实体有实施项目的唯一资格；
- 若授予给任何其他来源，则将很可能对拥有本计划项目区的完全地点控制或管辖权的实体造成负担；
- 根据合理依据总结出，本计划项目的最低需求仅能由选定的子受方满足；和
- 实体由于执行了一项计划，而该计划的愿景和目标与项目的要求相同，所以有唯一的资格实施项目。

在批准备忘录中针对每个子受方记录直接选择流程。联邦规则汇编第 24 篇 570.500(c) 允许 GOSR 直接选择符合资格子受方。

### 12.2 选择标准考虑因素

根据以下考虑因素考察潜在的子受方：

- 执行 CDBG 或其他联邦资助项目的既往经验。
- 员工有效管理 CDBG-DR 拨款的能力
- 在联邦拨款资金财务管理方面的知识和经验，特别是 CDBG 资金；以及满足所有州和联邦要求的财务系统的能力
- 与纽约州保持良好的信誉（对于除公共实体以外的实体）。
- 对适用于拨款的、在直接 CDBG 要求以外的所有联邦法规的经验、知识和遵从
- 其他因素，包括与社区的关系、与其他政府实体的关系，以及使某一实体适合成为子受方的专门技能、知识或能力。

## 12.3 子受方协议

GOSR 与每个被选中的子受方签订子受方协议 (SRA)。SRA 作为向子受方转移资金的机制，并要求遵守所有联邦、州和地方法律（如适用）。对于一些项目，如果子受方是另一个州机构，则会签订一份谅解备忘录 (MOU)，而不是 SRA。对于纽约州房管局 (Dormitory Authority of the State of New York, DASNY) 是子受方的项目，项目通过工作单 (WO) 启动，而不是修正 SRA 或 MOU。SRA 可以在项目的整个生命周期内进行修正。

## 13.0 阶段 9：契据限制和监控

### 13.1 通过买断部分购买的房产

纽约州遵守在 CDBG-DR 计划中就房产所做的契约。对于通过买断部分购买的房产，每个地块的契据都伴有 *纽约州房屋和社区重建部恢复处契约与限制声明 (Declaration of Covenants and Restrictions by New York State Homes and Community Restoration Division)* (EBA 协议)，并记录在服务于该房产所在县的不动产记录办公室。EBA 协议的副本均保存在计划文件中。所有限制契约都在处置之前或之时记录。

GOSR 将例行并在发生事件时进行监控。在例行监控中，GOSR 可能在出售之日起的三年内，向所处置房产的业主寄送监控通知函，并可能造访该房产以监控合规状态。GOSR 也可能在发生事件时进行监控，比如当有关人员提出与可能不合规情况相关的质询时。GOSR 可能通过现场走访和对当地市政当局的其他宣传来调查质询。

GOSR 依靠当地泛滥平原行政人员，就是否符合适用契约做出裁定。因此，GOSR 将所有潜在的不合规事件移交当地泛滥平原行政人员进行解决。

### 13.2 通过收购部分购买的房产

在收到证明，指出通过收购部分购买的房产已根据当地和州建筑规范建造房屋之前，将一直监控该房产。通过签订买卖协议 (PSA)，购买者承认，他们应在 2018 年 11 月之前拍卖结束的交割之日起的三年内，以及 2018 年 11 月拍卖结束的 18 个月内，向当地对该建筑物有管辖权的建筑部门获取正式颁发的最终 COO，指出对房产的所有重新开发均符合当地用途和区划条例，以及纽约州建筑规范和任何当地规范制定的泛滥平原开发和设计要求。而该卖方保留权利，可全权自行决定，给予业主额外时间满足条件，或免除卖方的可复归权益。

业主如果希望将购买的房产与相邻的房产合并，那么在将购买的房产与相邻的房产合并后，可以向卖方提交一份书面申请，要求免除这一限制。此类请求必须包括向相关办事员办公室提交的证明文件，说明在提出豁免请求之前，这些地块已经合并了。

卖方可以每半年对该房产的重新开发进度进行一次监督，业主应与卖方和卖方的代理合作，并向卖方提供卖方合理要求的有关该房产重新开发的信息和证明文件。在业主满足上述要求后，卖方的可复归权益将免除，全部产权将归属业主。

如果房产位于 FEMA 洪灾地图下的特殊洪水危险区域，或 FEMA 发布的警告漫滩水位下的特殊洪水危险区域，那么在�任何转让之时，房产任何部分上的任何住宅应获得水灾保险单的投保，金额等于以下较少者：(a) 受让人寻找的房产保险公司确定的完整可投保价值；或 (b) 在可以通过国家水灾保险计划获得承保的范围内，根据国家水灾保险计划可用的水灾保险的最高承保金额。如果购买者或后继业主/受让人未能维持水灾保险，那么购买者或业主可能没有资格根据美国法典第 42 卷第 5154a 节的规定，获得联邦救灾援助用于维修、置换或恢复水灾造成的破坏。

购买者必须通知后继受让人维持水灾保险的要求，在所有后来的书面转让文书中包括本契约，以确保有水灾保险的通知内容。这份关于水灾保险的契约应与房产一起永久存在，或者，在法律允许的最长期限内，并且可由任何转让人、任何转让人的权益继承人或由 FEMA、HUD 或任何其他授权的政府实体执行。

## 14.0 缩写词和定义

### 14.1 缩写词

缩写词	名称
AA	允许活动
ACM	含石棉材料
CDBG-DR	社区发展整笔拨款
DHAP	灾难住房援助计划
DHCR	房屋和社区重建部
DOB	多重保险金
DOS	州务院
DRGR	灾后恢复拨款报告系统
DSS	体面、安全和卫生
EBA	增强买断区域
ECR	估计维修成本
EPA	环境保护署
ERR	环境审查记录
ESA	环境现场评估
FEMA	联邦应急管理局
FIRM	水灾保险费率图
FHA	联邦住房管理局
FMV	公平市场价值
GIS	地理信息系统
GOSR	州长风暴恢复办公室
HCR	社区重建办公室
HLR	最后可得住房
HQS	住房质量标准
HTFC	住房信托基金公司
HUD	住房和城市发展部
IMA	临时抵押资助
ION	谈判启动
IRS	国税局
LEP	英语能力有限
LLC	有限责任公司
LLP	有限责任合伙
LMI	中低收入
LP	有限合伙
NEPA	国家环境政策法案
NESHAP	国家有害空气污染物排放标准
NFIP	国家水灾保险计划
OIA	内部审计办公室
PCB	多氯联苯
PMF	项目管理文件
QPR	季度绩效报告
RACM	受监管含石棉材料
RE	责任实体
SAVE	系统化外籍人员资格确认
SBA	小企业管理局
SEQR	州环境质量审查
SFHA	特殊洪水危险区域
SOW	工作范围
SSC	现场特定检查清单
SSDI	社会保障残障收入
STAR	学校税收减免计划
URA	统一搬迁法案

## 14.2 定义

**100 年泛滥平原：**也被称为“漫滩”。NFIP 采用此术语作为绘制地图、保险评级和监管新施工的依据，该区域是在百年一遇的洪灾中会被淹没的泛滥平原。在任何指定年份，其他灾害仅有百分之一的可能达到或超过百年一遇洪灾的水平。

**500 年泛滥平原：**这是指会在 500 年一遇洪水中淹没的泛滥平原。500 年一遇洪水的每年发生概率是 0.2%。

**行动计划：**HUD 要求的公开文档，详细说明纽约瑞星恢复计划以及受资助者计划如何分配 CDBG-DR 资金。

**邻近空置土地：**邻近有结构的合格房产，并且所有权与合格房产相同的空置土地符合收购的资格。土地中曾经有结构的地块符合收购资格，不需要邻近合格房产。

**参考漫滩水位 (ABFE)：**提供比现有洪灾保险费率地图 (Flood Insurance Rate Map, FIRM) 更准确的当前洪灾风险概况，因为该地图在一些情况下已经超过了 25 年。新的 ABFE 是建筑物最低楼层的建议高度。州法律、一些社区和住宅建筑规范可能要求在 ABFE 之上建造最低楼层。ABFE 是基于在超级风暴桑迪之前完成的联邦应急管理局 (FEMA) 的沿海研究。这些研究包括若干年来收集和分析的数据。虽然现在仅供参考，但用于制定 ABFE 的信息最终会被纳入正式的 FIRM。

**允许活动 (AA)：**到家检查房主进行的合格维修的报销金额，进而计算估算值。

**漫滩水位 (BFE)：**在百年一遇洪水中将达到的水位。

**双方协议：**承包商和房产业主之间签订的文档，其中说明了双方在施工前、施工期间和施工后的责任。

**买断：**任何收购、接收或将根据项目移除结构的房产，将专门用于与开放空间、休闲或湿地管理做法兼容的用途，并永久维护 [FR-5696-N-01]。

**用途变更：**就房产处置来说，本计划改变合格 CDBG-DR 活动。例如，本计划可能将通过收购部分购买的房产的用途更改为开放空间用途，而这是买断部分的合格活动。

**变更指令：**由于不可预见的情况，对工作范围做出必要的修改。

**沿海侵蚀危险区域：**是受高速水域影响的区域，此类水域包括但不限于水灾保险费率图 (FIRM) 根据 FEMA 条例指定为区域 V 1-30、VE 或 V (V 区) 的飓风波浪冲刷区或海啸区。

**社区发展整笔拨款灾后恢复 (CDBG-DR)：**由美国住房和城市发展部 (HUD) 管理的联邦计划，向地方和州政府提供拨款。CDBG-DR 计划旨在确保提供体面的经济适用住房，为我们社区中最弱势的群体提供服务，并通过扩大和保留企业创造就业机会。

**契约合同（也被称为租赁采购协议）：**确定需满足条件的法律文书，以使一份财产的契约从一人转让给另一人，通常为了在支付购买价格之前交换每月付款。

**转让：**从所有者向另一人转让财产的合法流程。

**体面、安全和卫生 (DSS)：**满足适用的联邦、州和当地住房与占用规范的住宅；包括但不限于《统一建筑规范》(Uniform Building Code)、《国家电气规范》(National Electrical Code)、ICBO (国际建筑官员大会)《管道规范》(Plumbing Code)、《统一机械规范》(Uniform Mechanical Code)、HUD 最低房产标准，以及 HUD 移动房屋施工和安全标准 (联邦规则汇编第 24 篇第 4080 部分)。

**拆除承包商：**GOSR 雇用的拆除公司。确保在拆除前妥善断供公用事业，管理空气质量管理计划，监督现场特定的健康与安全计划，并且管理与拆除结构相关的所有建筑材料的处置流程，包括搬运和处置已确定的含石棉材料或有害材料。拆除后，将对房产进行平整工作，并种上本地原有的，在考虑房产的最终用途后选择的植物品种。

**可展示困难：**房主的处境发生重大变化，阻止或严重影响了他们提供最低生活标准或基本生活必需品 (包括食物、医疗照护或交通) 的能力，虽没有造成经济困境，但远不止造成不便的情况，如客观证据所示。该术语不一定是具有固定和僵化内容或意义的可定义术语。可展示困难必须具有严重的、非自愿的和意想不到的性质。可展示困难不得是受合格风暴影响的或在受影响的县内的其他房主或租户通常都会遇到的困难。

**灾难住房援助计划 (DHAP)：**直接向房东提供临时租金付款，以帮助因灾难而搬离的家庭的租赁援助计划。DHAP-桑迪计划帮助家庭在重建其生活时找到过渡的住房。

**灾后恢复拨款报告系统 (DRGR):** 灾后恢复拨款报告系统由 HUD 的社区规划和发展办公室制定，用于灾后恢复 CDBG 计划和其他特殊拨款。HUD 工作人员使用该系统的数据库审查在这些计划下资助的活动，还用于向国会的规定季度报告。

**复式住宅:** 一种住宅结构，由两个独立的住宅单元以并排或一个在另一个之上的形式组成。

**多重保险金 (DOB):** 在本计划提供援助后，房产业主就相同损失又获得灾后援助的任何款项。当受益人从多个来源获得援助，导致累计金额超过特定恢复目的的总需求时，便产生重复。重复的金额是提供的超过需求的援助金额。

**地壳运动:** 是表明由于滑坡、斜坡崩塌、饱和土壤体因流动性沿着斜坡移动或地壳下沉而导致的土地移位的 FEMA 术语。

**老年人:** [联邦规则汇编第 24 篇 891.205] 老年人是指在有一人或多人的家中，至少有一人的年龄在最初居用之时为 62 岁或以上。

**侵占:** 可能阻碍洪水流的任何泛滥平原开发，比如填充物、桥梁或建筑物。地面上的车道、道路或停车场（无任何填充）不会造成阻碍。湖岸泛滥平原的开发，若没有水流，则不被视为侵占。

**环境审查记录 (ERR):** 一套永久性的档案，其中包含所有有关进行的环境审查合规程序的文件资料和环境清理文档

**环境法规:** 位于不允许联邦援助的地方的房产没有资格获得计划援助。房产必须符合联邦规则汇编 (CFR) 第 24 篇第 58 部分环境法规。

**估计维修成本 (ECR):** 提供维修房屋所需的基本成本估算。

**公平市场价值:** 自愿买卖双方自由、谨慎和完全了解情况而行事时取得一致意见的假设价格。

- 就买断购买价格而言，公平市场价值是指房屋的风暴前价值。
- 就收购购买价格而言，公平市场价值是指房屋的风暴后价值。
- 就收购拍卖而言，公平市场价值是指向最高责任投标人的出售。

**联邦应急管理局 (FEMA):** 美国国土安全局的一个机构。该机构的主要作用是，对于在美国发生的，且使当地和州机关资源紧张的灾害做出响应。

**泛滥平原:** 也被称为“漫滩”，是与河流、湖泊和海洋相邻的平坦、周期性淹没的低地，并且受到地貌（土地塑形）和水文（水流）过程的影响。一百年泛滥平原是指在任何给定年份有 1% 的概率发生的百年一遇风暴期间，预测会泛洪的土地。100 年泛滥平原内的区域也可能在更小的风暴中泛洪。FEMA 使用 100 年泛滥平原的概念实施全国水灾保险计划 (NFIP)。

**滞洪区:** 泛滥平原中在分洪河道以外的部分，在百年一遇洪灾中会被洪水覆盖。术语“滞洪区”一般与静止而非流动的水相关。在泛滥平原中，这部分也是开发受到社区泛滥平原条例约束的区域。

**分洪河道:** 也被称为“调控分洪河道”，是泛滥平原中有效疏通水流的部分，此片区域通常洪水危害最大且水速最高。在分洪河道中，填补或其他开发很可能导致在洪灾中洪水分流，并导致水深增加。在理想情况下，分洪河道应是可以最小风险容纳洪流的未开发区域。

**洪水区:** 联邦应急管理局 (FEMA) 确定的土地区域。每个洪水区都以其洪灾风险来描述该土地区域。其实每个人都住在洪水区；这只是住在低风险、中等风险还是高风险区域的问题。

**总承包商 (GC):** 作为主要承包商或分包商，为计划中的房主执行设计和施工活动的登记/持证专业人士或专业行业；就本计划而言，GC 可能视需要分包出部分工作。

**房产赠与:** 一种在不进行交易或付款的情况下进行房产转让的形式。

**州长风暴恢复办公室:** 2013 年 6 月由 Cuomo 州长设立的住房信托基金公司的分部，负责最大限度地协调纽约州受风暴影响的市政的恢复和重建工作。

**受资助者：**“受资助者”一词指根据通知 FR-5696-N-01 接受 HUD 的直接拨款的任何管辖区。

**房主：**在契据上被列为拥有该房产之人。

**房屋和社区重建部 (HCR)：**纽约州的统一领导平台，下辖多个提供房屋和社区重建的多种纽约州机构和公共利益企业。

**住房信托基金公司 (HTFC)：**纽约州的机构，计划资金通过该机构拨给申请人和其他子受方。

**住房和城市发展部 (HUD)：**联邦部门，计划资金通过此部门分配给受资助者。

**投标邀请函 (IFB)：**在密封投标过程中使用的方法。IFB 通常包括一份拟议采购的规格、准备投标的说明以及采购条件、交付和付款时间表。IFB 还指定了开标的日期和时间。

**国税局 (IRS)：**负责征税和税法执行的联邦部门。

**英语能力有限 (LEP)：**对一种人群的称号，他们由于主要语言不是英语，且未能培养出熟练的英语语言技能，所以无法有效使用英语沟通。英语能力有限的人可能在说或读英语方面有困难。能够使用 LEP 人员的主要语言进行翻译的口译员，会对他们有帮助。LEP 人员也可能需要英语书面文档翻译为他/她的主要语言，这样他们便可以理解与健康 and 公众服务相关的重要文档。

**失去所有权：**因丧失抵押品赎回权、或丧失抵押品赎回权待定而失去其房屋的所有权的房产业主没有资格获得计划援助。

**中低收入 (LMI)：**中低收入人群是指，收入不超过联邦政府为 HUD 援助住房计划设定的“中等收入”水平（80% 地区中位家庭收入）的人群。这个收入标准每年都在变化，并且因家庭人数、县和大都市统计区而异。

**预制装配式房屋：**在工厂内建造并在房屋场地上安装。这些房屋必须符合 HUD 施工要求。如果在 1976 年 HUD 法规之前建造，则这些房屋通常被称为移动房屋。

**最低房产标准 (MPS):** 为 HUD 住房计划下建造的建筑物确立的最低标准。这包括新的单户型房屋、多户型住房和医疗保健类型设施。

**少数民族企业 (MBE):** 由少数民族成员拥有和控制（至少 51% 所有权）的企业。

**混合家庭:** 是一个家庭，其成员包括具有公民身份或符合资格的移民身份的人员，以及没有公民身份或符合资格的移民身份的人员。

**国家目标:** 管理 CDBG-DR 资金合格使用的 HUD 标准。

**美国国民:** 对美国效忠的非美国公民不被视为外国人。出于实际目的，这描述了居住在南太平洋的一些岛屿上的一些人。

**《国家环境政策法案》(NEPA):** 建立保护环境的广泛全国性框架。NEPA 的基本政策是，确保所有政府部门在采取任何可能会对环境产生显著影响的重大联邦行动之前，适当考虑对环境的影响。

**国家水灾保险计划 (NFIP):** 由国会于 1968 年创建，旨在通过泛滥平原管理减少未来的洪水灾害，并通过个人代理和保险公司为人们提供洪水保险。FEMA 管理 NFIP。

**非公民:** 既不是美国公民也不是美国国民的人。

**非住宅建筑:** 未附加到住宅的非住宅结构不符合援助的资格。

**撤销机会的通知:** 房产业主有 3 个工作日的时间来撤销签署的合同。在第四个工作日，房产业主签署表格，撤销合同或继续执行该计划。

**单户型住宅:** 一单元的居民住宅。

**HUD 检察长办公室 (OIG):** OIG 的使命是向部长和国会提供独立且客观的报告，旨在为 HUD 运作的完整性、效率和有效性带来积极的变化。随着《1978 年检察长法案》（公法 95-452）的签署，检察长办公室即成为法定机构。

**开放空间：**已使用但不开发的土地。

**残疾人：**[联邦规则汇编第 24 篇 5.403]。为确定计划资格之目的，残疾人：

(1) 定义是：

(i) 按照美国法典第 42 卷 423 的定义，患有残疾；由于任何医学上确定的躯体或精神障碍（可能预期造成死亡或已持续或可能预期持续连续不少于 12 个月），不能参加任何实质性获益的活动；或者

(A) 如果此人已满足 55 岁并失明，则由于此失明而无法参与实质性获益活动，不具备此人先前有一定规律性且在相当长一段时间内参加的任何相当获益活动所要求的技能或能力。在此定义中，术语“失明”表示在使用矫正镜片的情况下，视力较好的一只眼的中心视力敏锐度为 20/200 或更低。为实施本段落之目的，在视野范围内伴有视野限制，使得视野的最大直径对角不超过 20 度时，视为中心视力敏锐度为 20/200 或更低。

(ii) 根据 HUD 规定，被确定有躯体、精神或情绪障碍，从而：

(A) 预计持续时间长且无限期，

(B) 严重阻碍此人独立生活的能力，以及

(C) 具有这样的性质，即可以通过更合适的住房条件改善独立生活的能力；或者

(iii) 按照《发育残疾援助和权利法案法》（Developmental Disabilities Assistance and Bill of Rights Act, 美国法典第 42 卷 6001(8)）第 102(7) 节的定义，患有发育残疾。

**计划收入：**拍卖收购房产的收益减去行政费用后，将用于由 GOSR 根据 GOSR 的财务管理标准第四节管理的其他计划。

**房产：**由土地以及土地上的建筑物和自然资源组成的不动产。

**房产业主：**持有土地、建筑或其他物品的产权的个人或实体。

**季度绩效报告 (QPR)：**每个受资助者必须在每个日历季度结束后的 30 天内通过 DRGR 系统提交 QPR。在向 HUD 提交后的 3 天内，每份 QPR 必须公布在受资助者的官网上。

**重建：**重新建设的劳动、材料、工具和其他成本。

**租赁房产：**在一年中部分时间出租的房产，前提是房产业主在该年使用房产不超过 14 天或租赁天数的 10%。

**维修：**改善建筑物（不是轻微或例行维修）的劳动、材料、工具和其他成本。

**责任实体 (RE)：**根据联邦规则汇编第 24 篇第 58 部分，“责任实体”指接受 CDBG 援助的受资助者。责任实体必须完成环境审查流程。RE 负责确保已遵守 NEPA 以及联邦法律和当局规定；发布公告；提交放款请求书和证明（如需要）；并确保 ERR 是完整的。

**反向抵押贷款：**一种特殊类型的房屋贷款，允许房产业主将其房屋的净值转换为现金。若要符合资格，房产业主必须年满 62 岁，必须占用房产作为其主要住所，并且必须拥有该房产的足够净值。

**第二住宅：**如果房产未在一年中的任何时候出租，那么无论家庭是否使用，它都是第二住宅。另外，如果房产在一年中的部分时间出租，且房主使用该房屋超过 14 天或超过当年天数的 10%，那么它是第二住宅。如果房屋在一年中的部分时间或全年出租，而房主未在足够长的时间内使用房屋，则它是租赁房产，不是第二住宅。

第二住宅没有资格获得买断部分下的援助。房产由 IRS 第 936 号刊物定义，如符合以下条件，则就本计划而言是第二住宅：

- 房产没有在合格风暴事件年份的任何时间出租（不论家庭对房产的使用天数），并且没有在合格风暴事件年份中维修/翻修。
- 房产在合格风暴事件年份的部分时间出租，而房产业主使用房产超过合格风暴事件年份的 14 天或超过租赁天数的 10%，以较多者为准。

位于增强买断区域的第二住宅可能符合收购部分中以风暴后 FMV 购买的资格，但不符合买断奖励的资格。

**现场特定检查清单 (SSC)：**在允许授予联邦资金之前，记录环境许可所要求的环境合规性检查清单。

**贫民窟和破败地区：**“贫民窟和破败地区”是指至少有百分之七十的地块是破败地块，而这些破败地块严重损害或遏制州或州的政治分区的健康发展、阻碍提供住房安排、构成经济或社会负担，或在其现状和使用中对公共健康、安全、道德或福祉构成威胁。

**小企业管理局 (SBA):** SBA 的灾难援助办公室 (Office of Disaster Assistance, ODA) 为房产业主、承租人和企业提供负担得起的、及时且无障碍的财务援助。SBA 低息长期贷款是维修和重建非农业私营部门灾害损失的联邦援助的主要形式。

**特殊洪水危险区域 (SFHA):** 在 FEMA 地图上显示的漫滩。包括 A 区和 V 区。

**工作范围 (SOW):** 工作范围在彻底的现场检查后准备，并记录在项目特定的工作记录报告。该工作记录报告确定了使房屋达到本计划的最低房产标准而需要的维修。

**代位求偿:** 把房产业主在获得拨款后又向其支付的重复援助退回给本计划，以纠正多重保险金问题的流程。

**后继业主:** 持有土地、建筑或其他物品的产权的个人或实体，特别是在风暴事件后购买的。

**后继购买者:** 持有土地、建筑或其他物品的产权的个人或实体，特别是在拍卖上中标后购买的。

**重大损害:** 若房产受到的损害等于或超过其风暴前公平市场价值 (FMV) 的 50% (按当地授权官员确定，例如规范官员) 并收到重大损害证明函，便存在重大损害；或者如果 ECR/AA 价值 (减去加高和防水壁成本) 达到或超过计划上限的 50%。

重大损害可以通过以下方法确定：

1. 收到泛滥平原行政人员发出的重大损害证明函，或
2. 被纳入 FEMA 和/或市政当局数据集，表明房屋受到重大损害，或
3. 总损害金额 (AA 和 ECR 的总额，不包括防水壁或加高，但包括 AE 费用) 超过风暴前价值的 50%。
4. 位于增强买断区域内的所有房产被本计划和州视为受到重大损害。

**系统化外籍人员资格确认 (SAVE):** 是网络型服务, 帮助联邦、州和当地发放福利的机构、机关和许可机构确定受益房产业主的移民身份, 以便只有有权接受福利的房产业主才能接受这些福利。

**租户:** 占用从房东租来的土地或房产的人。

**信托:** 将房产置于某些职责约束下, 并为另一个人保护该房产的法律工具。

**两户型房屋:** 占用一个单元的业主和占用另一个单元的租户。

**两户型住宅:** 两单元的居民住宅。

**《统一搬迁法案》(URA):** 一项联邦法律, 针对需要收购不动产或将人们从其住房、企业或农场驱走的联邦资助计划和项目制定最低的标准。

**紧急需求目标:** 根据灾后恢复联邦法规, HUD 已经确定在总统公告受灾县内存在紧急需求。存在紧急需求的原因是, 现有条件对社区的健康/福祉构成了严重和直接的威胁、现有条件最近或最近变得紧迫 (通常在 18 个月内), 并且由于没有其他可用的资助来源, 子受资助者或州不能为活动提供资金。不能满足 LMI 标准的所有房产业主被归入紧急需求类别。

**空置土地:** 土地上没有结构的地块。增强买断区域内空置的土地地块符合援助资格。

本页故意留空

# 附件 1 - 公民参与计划

## 公民参与计划

社区发展整笔拨款灾后恢复飓风艾琳、热带风暴李和  
超级风暴桑迪 2015 年 1 月 5 日

---

纽约州公民参与计划的主要目标，是向所有纽约公民提供机会来参与州 CDBG-DR 桑迪恢复计划的规划、实施和评估。该参与计划规定了公民参与的政策和程序，旨在最大程度提高公民参与社区重新开发流程的机会。纽约州制定了公民参与计划，以满足用于超级风暴桑迪、飓风艾琳和热带风暴李的 CDBG 灾后恢复 (CDBG-DR) 资助的要求。该计划反映了美国住房和城市发展部 (HUD) 在联邦公报 (FR-5696-N-01)、联邦公报 (FR-5696-N-06)、联邦公报 (FR-5696-N-11) 和特定弃权通知书中指定的替代要求。

纽约州将确保任何一般当地政府单位 (UGLG) 或者接受资助的子受方，都将制定满足 CDBG-DR 条例且考虑在 CDBG-DR 资金下所提供的弃权和可选方案的公民参与计划。

为了促进公民参与要求和最大程度提高公民在制定纽约灾后恢复行动计划、行动计划的实质性修正案和季度绩效报告 (Quarterly Performance Report, QPR) 中的互动程度，纽约州已实施了有针对性的行动来鼓励参与，并让所有公民，包括中低收入人群、残疾人、老年人、接受灾害住房援助计划 (DHAP) 资助的人群以及英语水平有限人群，公平访问有关计划的信息。

### 1.0 公众宣传

GOSR 致力于确保受风暴影响的所有人都知道可协助他们从飓风艾琳、热带风暴李和超级风暴桑迪中恢复过来的计划。GOSR 通过面对面会议、宣传活动、在线和传统媒体，已经在整个受风暴影响的区域公布了计划并开展了宣传工作。另外，州长启动了 NYRCR 计划，这是一项基层社区推动型计划，可让公众作为规划和重建流程的关键利益相关者。通过代表 119 个社区的 61 个跨管辖区规划委员会，NYRCR 利益相关者在可用的恢复计划上线后即帮助通知他们的社区。

## 2.0 计划性宣传

通过 NYRCR 计划，已召开了超过 650 次规划委员会会议来构建愿景声明；盘点重要资产和评估风险；最终制定战略以及提议的项目或行动来化解这些风险。所有会议均对公众开放，并通过媒体报道、传单和张贴在公共建筑物的海报、电台公告和社交媒体进行宣传。在有必要时，以多种语言宣传了会议，以确保移民人群都能得消息。会议现场也有翻译员，以便清楚传达信息。现场也提供手语翻译员以方便听力障碍人士。

超过 250 场公共参与活动吸引了数以千计的社区成员，他们对 NYRCR 规划流程和提议提供了反馈意见，并提出了其他建议。规划委员会成员从吸引移民人群到与高中学生合作，在代表传统上一直在灾后恢复中的弱势社区方面起到了举足轻重的作用。委员会成员在老年人住宅区、宗教集会、学校和商会发表了演讲。

针对小企业计划，GOSR 与帝国州发展公司 (ESD) 及其子受方小企业发展中心 (SBDC) 协作设计了多管齐下的方式，向受灾社区中逾 3,000 家企业提供了帮助。这包括付费广告、上门拜访、新闻发布和其他公共关系工作，以及与各种群体和社区组织的协作。

对于纽约瑞星业主计划，纽约州早期与 Long Island Housing Partners 合作，将社区宣传服务指向（包括但不限于）残疾人士和其他有特殊需要人士，以及老年人家庭，重点关注中低收入的少数民族社区；联系到民间社团、宗教和倡导团体（种族平等）、社会服务机构、紧急救援非营利组织、教育机构并与这些组织协作，还拓展到受灾居民区。

参与该项目的纽约州供应商也举行了许多会议，向公众传达可申请家庭维修拨款的消息。此次拓展宣传使用了各种各样的方法：媒体公告、风暴恢复网站的在线更新，以及通过社交媒体平台（包括 Facebook、Twitter 和 Instagram）的风暴恢复介绍资料、社区会议和与子受方的合作伙伴关系。另外，工作人员频繁地向社区团体进行演讲（特别在长岛），提供更新的计划信息。在纽约上州的各县也开展了相似工作，确保所有受灾业主都获得最新的计划信息。另外，与申请人还频繁召开了技术援助会议，协助业主更好地理解计划和成功完成重建过程。

再者，纽约州也让长岛福利委员会 (Welfare Council of Long Island)/长岛长期恢复小组 (Long Island Long-Term Recovery Group, LTRG) 参与进来，将拓展宣传指向受超级风暴桑迪影响的中低收入人群，鼓励他们在 2014 年 4 月 11 日截止日期前申请纽约瑞星住房恢复援助计划。

针对租赁计划，纽约州在整个受灾区域将向可能符合计划资格的潜在房东开展宣传活动。作为实施的一部分，纽约州也将对受损租赁单元的先前租户开展宣传，让他们知道已完成的潜在维修和新建的单元。

### 3.0 向弱势人群的宣传

纽约州也已向有更急迫需求的居民开展了宣传，尤其是中低收入家庭和非英语人士为户主的家庭。如上文所述，在 NYRCR 计划内，在有必要时以多种语言宣传了会议，以确保移民人群都能得消息。会议现场也有翻译员，以便清楚传达信息。现场也提供手语翻译员以方便听力障碍人士。

随着纽约州继续实施计划，并配合社区从飓风艾琳、热带风暴李和超级风暴桑迪中恢复过来，GOSR 致力于继续向弱势人群开展宣传活动并提高计划普及性，确保计划信息能传达给有语言障碍的人群。例如，APA 已翻译到西班牙语、俄语和中文，这是受灾县中有语言障碍的人群最需要的三种语言（根据 2008-2012 ACS 5 年估计数据、表 B16001、5 年及以上英语能力低于“非常好”的人口）。

目前，文档被翻译成上述三种语言。纽约州将继续翻译其计划内的计划材料。纽约州也将继续视需要在个案管理和公共会议上提供翻译服务。

纽约州正在升级其整个网站。在此期间，在对修订的网站部署之前，纽约州会持续更新其现有的网站，以启用语言访问功能。另外，在推出修订的网站时，纽约州将优先考虑语言翻译功能作为开发过程的第一阶段之一。纽约州还将应要求为有视觉障碍的人士将任何文件翻译成其他语言、盲文或任何其他格式。

纽约州持续推进这些工作，以援助所有人群并确保社区受到教育并知道所有的恢复计划。随着计划调整并进入新阶段，纽约州将继续调整其公众宣传活动，以确保向所有人群全面宣传。

## 4.0 公告、公共听证会和意见征求期

纽约州公民参与计划将确保公众能合理且及时访问有关使用 CDBG-DR 拨款资金的提议活动的公告和意见。在第二次和第三次分配通知中，HUD 修改了对公共听证会的要求。从 APA6 开始的每项实质性修正案，纽约州将始终至少举行一次公开听证会。听证会的书面会议记录和出席名册将由纽约州官员保存以供审查。纽约州将持续与州实体、地方政府、非营利组织、私营部门和有关协会协调宣传会议。纽约州邀请了公众对纽约灾后恢复行动计划提出意见，并将继续在至少三十天时间内，邀请公众对未来在 GOSR 官网的明显且可访问的位置公布的任何实质性修正案提出意见。

## 5.0 行动计划的实质性修正案

纽约州已将行动计划的实质性修正案定义为需要做出以下决定的提议变更：

- 增加或删除经批准的申请中描述的任何允许的活动；
- 对 100 多万美元予以分配或重新分配；和，
- 计划的受益人变更。

符合实质性修正案定义的修正案须遵守公告、公共听证会和公众意见征求程序的要求。公民和当地政府单位将得到合理通知，并有机会对行动计划的提议实质性修正案提出意见。通知和提议实质性修正案的副本将公布在该机构的官网上。公民将有不少于三十天的时间来审查提议的修正案并提出意见。书面意见可提交至：

**Governor's Office of Storm Recovery 64 Beaver Street  
P.O.Box 230  
New York, New York 10004**

也可以在此网站发表意见 [www.stormrecovery.ny.gov](http://www.stormrecovery.ny.gov)。收到的所有意见的摘要以及未将任何意见纳入实质性修正案的原因将包含在 HUD 的实质性修正案申请中，并公布在网站上。

行动计划的非实质性修正案将在通知发送给 HUD 且该修正案生效后在 GOSR 的网站上公布。行动计划的每项修正案（实质性和非实质性）都将按顺序编号并公布在网站上。

## 6.0 绩效报告

纽约州必须在每年日历季度结束后的三十 (30) 天内，通过 HUD 的灾后恢复拨款报告 (Disaster Recovery Grant Reporting, DRGR) 系统提交一份季度绩效报告 (Quarterly

Performance Report)。在向 HUD 提交后的三 (3) 天内，每份 QRP 必须公布在 GOSR 的官网上以供公众审查和评论。纽约州的首份 QRP 应在拨款授予后的首个完整日历季度之后提交。QRP 将按季度公布，直至已支出所有资金且已报告所有支出情况。

如输入到 DRGR 报告系统中的一样，每份 QRP 将包括行动计划确定的活动所用资金的相关信息。这包括但不限于：项目名称、活动、位置和国家目标；预算、承付、削减和支出的资金；将要花费在每个活动的任何非 CDBG-DR 资金的资助来源和总金额；已完成活动的开始和实际完成日期；实现的绩效结果，例如完成的住房单元数量，或受益的中低收入人数；在直接保险金活动下得到援助的人群的种族和民族。纽约州还必须记录为每个方面花费的资金金额。在行动计划中确定了承包商。纽约州坚定深化实施公平住房的工作也将包括在 QRP 中。

在拨款期间，受资助者将让公民、受灾当地政府和其他感兴趣各方能合理且及时访问关于已批准计划和受资助者对拨款资金的使用情况，以及利用 CDBG-DR 资金获得的合同的信息和记录。该信息应公布在受资助者的官网上，且会应要求提供。

## 7.0 技术援助

纽约州将应要求提供技术援助来促进公民参与，尤其是针对代表中低收入和弱势人群的团体。技术援助的程度和类别应根据社区公民的具体需求，由申请人/接受者而定。

## 8.0 针对子受方和参与 CDBG-DR 计划的当地政府的公民参与要求

为了确保申请人遵守修正的《1974 年住房和社区发展法案》第 508 节的要求，针对申请或接受纽约州的 DR 资金的一般当地政府单位 (UGLG) 的公民参与要求如下：

每个申请人应向公民提供充分机会来参与 CDBG 计划的规划、实施和评估。申请人应向公民提供充分的信息、获得公民的意见和提议、提供机会来对申请人先前的社区发展表现提出意见。

接受 CDBG-DR 资金的 UGLG 必须制定一份书面且采纳的公民参与计划，该计划：

- 允许且鼓励公民参与，尤其要强调贫民区和破败区域以及拟议使用资金的区域的中低收入人群的参与；

- 按照部长的规定，使公民能合理且及时访问关于纽约州拟议使用拨款方法的当地会议、信息和记录，以及关于按照经修正的《1974 年住房和社区发展法案》第一卷对资金的实际使用的此类信息，以及当地政府单位对 CDBG 资金的拟议和实际使用的此类信息；
- 向在制定提案中需要技术援助的代表中低收入人群的团体提供此类援助，援助的程度和类别由受资助者决定；
- 规定由潜在或实际受益人审查提议活动和计划表现，其中要为残疾人提供便利安排；
- 规定在可行的情况下，在 15 个工作日内及时以书面形式回复书面投诉和申诉；
- 在合理预期会有大量非英语居民参与的情况下，确定如何满足非英语居民的需求；
- 根据经修正的《1973 年康复法案》(Rehabilitation Act of 1973) 第 504 节的要求，制定程序和政策，确保在计划内和在接受联邦财务援助的活动中不会因残疾状态而有歧视。

该计划必须向公众提供，且必须包括符合以下要求的程序：

- **绩效听证会：**在结束灾后恢复计划之前，计划、UGLG 和纽约州子受方可能需要召开公共听证会，听取公民意见并回复有关计划绩效的问题。该听证会应在提供充分的通知后，在便于实际受益人的时间和位置召开，并为残疾人和非英语人士提供便利安排。听证会的书面会议记录和出席名册将由纽约州官员保存以供审查。这些要求中的任何内容均不应被理解为约束申请人对制定申请的责任和权力。
- **投诉程序：**纽约州将确保每个 UGLG 或者受 CDBG-DR 资金资助的子受方，将制定书面的公民和行政投诉程序。书面公民参与计划应向公民提供有关这些程序的信息，或者至少向公民提供有关他们可以获取一份这些书面程序的位置和时间的信息。指出有关 UGLG、子受方社区发展计划缺陷的所有书面公民投诉书，将值得仔细和及时的审议。我们将真诚地尽一切努力在地方层面圆满解决这些投诉。投诉将提交给接受资金并将调查和审查该投诉的实体的执行董事或首席选任官。在可行的情况下，首席选任官、机构领导或执行董事将在 15 个工作日内提供针对投诉的书面回复。

## 附件 2 - 纽约州州务院风险评估区域绘制：数据集和方法论

了解哪些区域已经和将要受到风暴与其他威胁（如海平面上升）的影响，是了解风险的第一步。为帮助了解沿海风险的地理分布，州务院 (Department of State, DOS) 在国家海洋和大气管理局沿海服务中心 (National Oceanic and Atmospheric Administration Coastal Services Center, NOAA-CSC) 以及联邦应急管理局 (Federal Emergency Management Agency, FEMA) 的协助下，准备了沿海风险评估区域。

使用了以下流程来制定风险评估区域，描述纽约市、拿骚县、萨福克县和威斯特彻斯特县的极度、高度和中度灾害风险的地理区域。

**1. 绘制风险评估区域。**风险评估的目的是界定沿海灾害的风险区域，区分景观暴露的显著差异。从准确的来源收集了数据，足以根据洪水、侵蚀、海浪和风暴潮的可能性来区分地理区域。在源数据允许的范围内，洪水可以延伸到溪流和涵洞及桥梁下的地方都反映在地图上。数据来源包括但不限于：

- **高分辨率地形图。**使用了所有区域的最佳可用地形图。这允许对会影响洪灾可能性的海拔差异进行地形测绘。在淹没分析中使用的地形数据的平均垂直误差为 9 厘米。
- **2009 年拿骚县和萨福克县 FEMA 水灾保险费率图，以及纽约市和威斯特彻斯特县 2013 年 FEMA 初步水灾保险费率图的 1% 和 0.2% 洪水区。**泛滥平原地图上的 A 区和 V 区是根据 FEMA 最新的分析，每年有 1% 洪水风险的区域。这些区域通常被称为 100 年洪水区。这些区域的边界在水灾保险费率图 (FIRM) 上确定。FIRM 也划定了 X 区和 B 区，即可能发生“500 年一遇洪水”或 100 年一遇洪水，深度不到 1 英尺，或者排水面积不到 1 平方英里，以及由堤坝防护漫滩的区域。在本风险评估中，X 区和 B 区是相对低风险的地区，随着海平面的上升会被风暴潮淹没，在这些区域可能适合采用更高的防洪标准。从 FEMA 水灾保险费率研究中提取了近岸水位，得出以下水位：
  - V 区或波速区
  - 1% 静水水位（100 年洪水区）
  - 0.2% 静水水位（500 年一遇洪水）

- **SLOSH 风暴潮淹没区 (NY3 盆地)**。国家飓风中心 (National Hurricane Center) 的海、湖和陆上飓风潮 (SLOSH) 模型估计飓风风暴潮。因为 3 类飓风 (萨菲尔-辛普森等级) 在纽约发生过多次, 所以 SLOSH 3 类淹没区用于确定沿海淹没风险的地理范围。
- **海平面上升的情景**。高于平均较高高潮 (MHHW) 0-3 英尺的海岸线, 使用 MHHW 表面 NOAA Vdatum, 基于绘制置信度显示可能和更有可能受影响的区域。未来的海平面上升也考虑在内, 在 NOAA 国家气象局 (National Weather Service) 的沿海洪水警告中增加 3 英尺的高度, 并在 100 年洪水区的内陆范围内增加 3 英尺的高度。
- **浅海岸洪水**。NOAA 国家气象局 (NWS) 的浅海岸洪水警告阈值。对过去 3 年沿海洪水的事件数量和持续时间进行了分析, 以及 0.5 米和 1 米的 SLR 会对这些事件的增加产生什么作用。示例请见 SLR 查看器洪水频率标签 [www.csc.noaa.gov/slr](http://www.csc.noaa.gov/slr)。
- **易受影响的自然海岸线特征**。受海岸线侵蚀的区域有可能受到长期的影响, 也有可能受到更大的风暴影响。

**2. 将绘图汇编成摘要, 根据脆弱性的不同对地理区域进行分类。**与上述步骤 1 中描述的绘图区域重叠, 利用了综合脆弱性将地理区域区分为三个等级:

- a. **极度风险区域**: 目前面临频繁淹没风险, 在未来 40 年内容易受到侵蚀, 或者由于海平面上升而在未来可能被淹没的区域:
  - i. FEMA V 区。
  - ii. 根据 NOAA NWS 的警告阈值, 受浅海岸洪水影响的区域。
  - iii. 易受侵蚀的区域、易受侵蚀的自然保护特征区。
  - iv. 在 MHHW 海岸线上增加 3 英尺, 并在数字海拔模型 (DEM) 上将此高度向内陆延伸至与地表的交点。

**结果:** 编制了反映上述区域最大范围的区域。这是极度风险区域。

b. 高度风险区域：极度风险区域以外，目前不经常有淹没风险，或未来面临海平面上升风险的区域：

i. 以 1% 年洪水风险区（FEMA V 区和 A 区）为界的区域。

ii. 向 NOAA NWS 海岸洪水警告阈值增加 3 英尺，并在 DEM 上将此高度向内陆延伸至与地表的交点。

**结果：**编制了反映上述区域在极度风险区域边界高地的最大范围的区域。这是高度风险区域。

c. 中度风险区域：在极度风险区域和高度风险区域之外的区域，但目前发生罕见事件淹没的风险为中度，或者面临未来海平面上升的风险。

i. 如果有的话，以 0.2% 年风险（500 年一遇）洪水区为界的区域。

ii. 在当前 1% 年风险洪水事件的漫滩水位上增加 3 英尺，并将该高度在 DEM 上向内陆延伸至与地表的交点。

iii. 以 SLOSH 第 3 类飓风淹没区为界的区域。

**结果：**编制了反映上述区域在高度风险区域边界高地的最大范围的区域。这是中度风险区域。(4/3/13)

## 附件 3 - 计划管理规则与跨部门联邦法规

纽约瑞星住房恢复计划及其受益人、子受方和承包商必须遵守联邦和州要求（如果适用），并根据要求提供合规性确认。拨款接受者有责任确定哪些要求适用于他们。所有要求的一般参考可在[纽约瑞星住房恢复计划跨部门手册](#)中找到，该手册可根据要求提供并位于计划网站上。